

1. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heinersreuth erstellt diesen Bebauungsplan in der Absicht, ein bestehendes Dorfgebiet in seiner ländlichen Kernfunktion zu erhalten, die ländliche Einbindung in Landschafts- und Naturräume abzuzeichnen und damit eine stabile Grundlage für Nachverdichtung oder auch für Neubau und Umgestaltung zu schaffen.

Das Ortsgebiet der Wiesenstrasse ist an den Ort Unterwatz angegliedert, wird jedoch durch den Verlauf der Bundesstrasse B85 vom zugehörigen Ortskern Unterwatz separiert und als solches autark wahrgenommen. Die Wiesenstrasse ist eine gewachsene, kurze und schmale Stichstrasse, die zu einem landwirtschaftlichen Betrieb führt und dort ohne öffentliche Wendestelle endet bzw. nützlich in einen landwirtschaftlichen Hof übergeht. Die Bebauung entlang der Wiesenstrasse ist talebnig in den Hang gerichtet und geht unmittelbar das Natur-/Landschaftsgebiet der Rotmainauen über.

2. RECHTSGRUNDLAGEN

2.1 Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221) geändert worden ist.

2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

2.3 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 07. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

2.4 Planzeichnungsverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

3. PLANZEICHNUNG

3.1 Lageplan (M1/1000)



4. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauBO)

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.3 Bauweise, Baufolgen, Baugrenzen

4.4 Festsetzungen zur Pflanzdarstellung

4.5 Festlegungen zu baulichen Anlagen

4.6 Verkehrsflächen

4.7 Versorgungsanlagen

4.8 Erklärung der Nutzungsschablone

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (*)

5.01 Vorgärten

5.02 Fassadengestaltung

5.03 Rückstausicherung, Kalterentwässerung

5.04 Einfriedigungen

5.05 Bodenversiegelung

5.06 Pflanzengraben

5.07 Regenwasserzisternen

5.08 Solaranlagen

5.09 Schallschutzmaßnahmen und Immissionsgrenzen

5.10 Abstandsflächen

5.11 Flucht- und Rettungswege

5.12 Nebengebäude

5.13 Geländeumformungen

5.14 Abstandsflächen

5.15 Abstandsflächen

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Heinersreuth hat in der Sitzung vom 25.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die auf die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossenen. Der Ausstellungsbeschluss wurde am 26.04.23 ordentlich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung (im Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.23 hat in der Zeit vom 26.04.23 bis 05.06.23 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.04.23 hat in der Zeit vom 26.04.23 bis 05.06.23 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.23 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.23 bis 21.08.23 beteiligt.

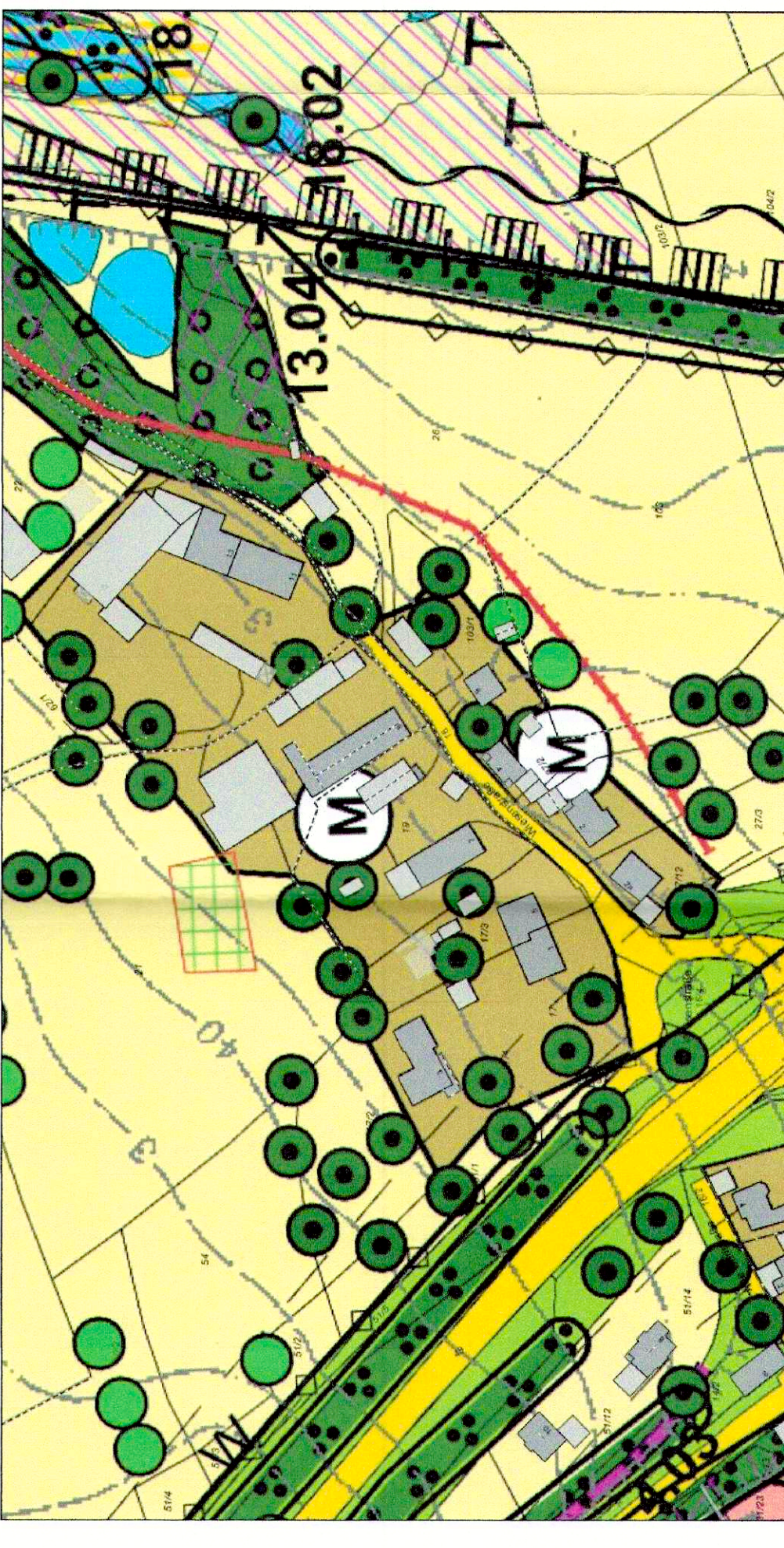
Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.07.23 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.08.23 bis 21.09.23 öffentlich ausgestellt.

Die erneute Auslegung nach § 4 Abs. 3 BauGB fand vom 15.12.23 bis 22.01.24 statt.

Die Gemeinde Heinersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.02.24 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.24 als Satzung beschlossen.

Die Gemeinde Heinersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.02.24 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.02.24 als Satzung beschlossen.

3.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



3.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

3.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

Art der baulichen Nutzung:	Zahl der Vollgeschosse:
Grundflächenzahl:	Geschossflächenzahl:
Bauweise:	Dachform:
	Trauf-/First-/Attikahöhe:

4.9 Festlegungen zu baulichen Anlagen

Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD)

Dachneigung: maximale Dachneigung 46°

Dachaufbau: Ziegeln, Blechdeckung (rot, grau, schwarz)

Dachaufbauten müssen einen Abstand von 2.50 m zu den Giebelstufen aufweisen. Zulässig sind Giebel-, Satteldach- und Schleipegiebel.

Gesamtlänge der Giebeltraufen max. 1/2 der Dachfläche sind zulässig.

Firsthöhe: max. 12,0 m über Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses

Traufhöhe: max. 7,0 m über das unterste Vollgeschoss

Kniestock: Begriffsabklärung: Verdröhte an der Traufsohle

Höhenlage: entwurfabhängig im Rahmen max. II Vollgeschosse / Trauf-/Firsthöhe entwurfabhängig im Rahmen max. II Vollgeschosse / Trauf-/Firsthöhe

sowie bei Hanglage unter Berücksichtigung der zulässigen Geländeanpassungen gemessen am Eingangsbereich des neu zu errichtenden Gebäudes, ansonsten entwurfabhängig im Rahmen max. II Vollgeschosse / Trauf-/Firsthöhe

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt

Gemeinde Heinersreuth

Bürgermeisterin Simone Kirschscher

Ausgefertigt



KASTL ARCHITEKTUR GMBH
DIPLOM-INGENIEURIN (FH) - ARCHITECT
COTTENBACH, 25.04.2023

Norbert Kastl, Architekt