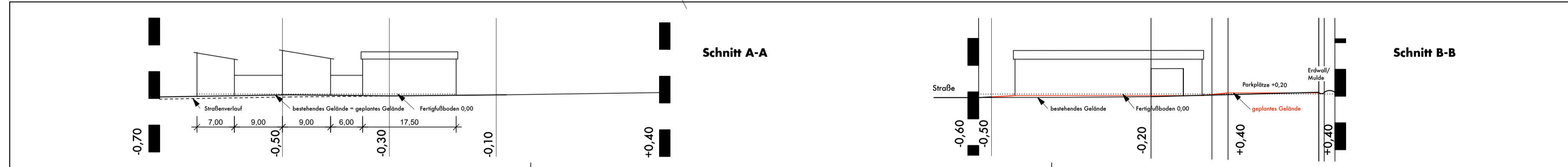




LEGENDE

	Geltungsbereich Art der baulichen Nutzung, hier Mischgebiet nach §6 BauNVO, Einschränkung auf Abs.2, Nr.2, zulässig nur Büro- und Geschäftsgebäude		Ver- und Entsorgungsleitungen Schmutzwasserentsorgung
	MI		Regenwasserentsorgung
	0,6 Grundflächenzahl GRZ		Trinkwasserversorgung
	(1,0) Geschossflächenzahl GFZ		Straßenbeleuchtung
 11	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		Festsetzungen zur Grünordnung Öffentliche Grünfläche
	offene Bauweise		Private Grünfläche
	PD/SD Pultdach/Satteldach		Ausgleichsfläche - Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
	FD Flachdach		Pflanzgebiet Hochstamm mittel- bis großkronig, lagegebunden
	Baugrenze		Pflanzgebiet Hochstamm mittel- bis großkronig, mit Standortvorschlag
	Grenze zwischen Nutzungsarten		Lesesteinhaufen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze		Pflanzgebiet für Gehölzpflanzungen
	Straßbegrenzungslinie		
	Einfahrtbereich		
	Oberirdische Hauptversorgung		
	Pylon für Werbung, Höhe bis 3 m, Breite bis 1 m		
	Bebauungsvorschlag		
	331/0 Flurstücknummer		
	+ -0,10 Höhenkoten		



BEGRÜNDUNG
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEMA-Village“ und der Flächennutzungsplanänderung vom 10.05.2016

1. Ausgangssituation
Hinsichtlich der Nachfrage nach Bauland für die in Unterkonersreuth bereits ansässige Versicherungsmaklerfirma VEMA hat diese die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Die Gemeinde Heinersreuth verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Das Bauvorhaben bedarf einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

2. Räumliche und strukturelle Situation

2.1. Lage des Plangebietes
Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEMA-Village“ befindet sich im Ortsteil Unterkonersreuth an der Ortsverbindungsstraße nach Cottenbach. Die geplante Erweiterung schließt am südöstlichen Ende des bestehenden Dorfgeländes Unterkonersreuth an. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 331/0. Die vorgesehene Fläche von 4667 m² ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

2.2. Erschließung
Das bestehende Baugebiet erstreckt sich südöstlich des alten Ortskerns von Unterkonersreuth, die nun geplante Erweiterung grenzt in östlicher Richtung an die Ortsverbindungsstraße Unterkonersreuth-Cottenbach. Die Erschließung ist über diese Straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über diese Straße durch die Ortschaft in westlicher Richtung an die Verbindungsstraße Bayreuth-Kulmbach B85 und damit an die Autobahn A70 gegeben. Ortsauswärts in östlicher Richtung erfolgt die Anbindung durch Gemeindestraße über Cottenbach nach Bayreuth.

2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes
Die nördliche Grenze bildet die Ortsrandbebauung von Unterkonersreuth mit einer Mischbebauung aus Wohn- und Nebengebäude, die westliche Grenze besteht aus der Ortsverbindungsstraße nach Cottenbach an der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Grundstück mit landwirtschaftlicher Nutzung und Gebäuden unterschiedlicher Bauart, Volumen, Dachausbildung und Nutzung. An den übrigen Grenzen des Vorhabensgebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Grundstück selbst ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Nordosten nach Südwesten um ca. 1,50 m ab.

2.4. Entwässerung
Die Entwässerung des überplanten Gebietes werden im Trennsystem eingeleitet. Der Anschluss erfolgt an den Schmutzwasserkanal des Abwasserzweckverbandes Rotmaltal.

Das Niederschlagswasser wird über den Oberflächenwasserkanal des Wasserverbandes Unterkonersreuth abgeleitet und gelangt über den Vorflutgraben in den Roten Main. Die Maßnahme ist für das Einzugsgebiet bei den Antragsunterlagen zur wasserrechtlichen Genehmigung vom 11.07.2016 aufgenommen. Eine separate wasserrechtliche Genehmigung für das Vorhaben ist nicht erforderlich. Der Anschluss des Niederschlagswassers ist gesondert abzustimmen.

Zum Schutz vor Oberflächenwasser erfolgt die Anordnung einer Mulde mit Wall entlang des nordöstlichen Geltungsbereiches (Skizze). Damit kann das Hangwasser in südöstliche Richtung mit Geländegefälle zum vorhandenen Straßengraben

abgeleitet werden. Mit dem bereits angeschlossen Graben wird das Oberflächenwasser (analog Bestand) über die vorhandene Kanalisation zum Main abgeleitet werden.

2.5. Denkmalschutz
Der Art. 8 Abs. 1-2 DSchG ist zur Meldepflicht und zur Verfahrensweise bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern zu beachten.

2.6. Eigentumsverhältnisse
Das Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „VEMA-Village“ befindet sich in Privatbesitz.

3. Bebauung
Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet Gebäude für Büronutzung zulässig. Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit den Hausformen Einzelhaus und Hausgruppe festgesetzt. Dies entspricht dem dörflichen Baucharakter, welcher aus immer wieder erweiterten Gebäuden unterschiedlichster Bauart besteht. Daher wird für die zu planenden Gebäude die Festlegung unterschiedlich großer Baukörper getroffen um Uniformität in den Baumassen aus-zuschließen, jedoch müssen einheitliche Gestaltungsgrundsätze im Bebauungsgebiet erkennbar sein.

Um die Erfüllung der Anforderungen zu ermöglichen wird das Baugebiet als Mischgebiet (MI) nach §6 BauNVO eingestuft, wobei die Zulässigkeit auf eine Nutzung nach §6 Abs.2, Nr.2 für die Bebauung mit Geschäfts- und Bürogebäuden eingeschränkt ist. Die Gebäude sind ein- oder zweigeschossig auszuführen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Die EG-Fertigfußbodenhöhe jedes Gebäudeteils darf im Mittel nicht mehr als 30 cm über der bestehenden Geländeoberfläche liegen. Die überplante Fläche wird in zwei Bereich mit unterschiedlichen Nutzungsschablonen unterteilt. Der straßenseitige Teil erhält zweigeschossigen Gebäude, welche mit geneigtem Dach ausgeführt werden. Die rückwärtige Fläche wird mit einem erdgeschossigen Verbindungsbau in Flachdachbauweise ausgeführt. Für die Anordnung von Parkflächen muss für die Grundflächenzahl die Obergrenze des im Mischgebiet zulässigen Wertes gewählt werden. Pro 40 m² Nutzfläche ist 1 Stellplatz nachzuweisen. Die Stellplätze sind auf dem Grundstück unterzubringen. Der Stauraum vor Garagen ist mit einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt.

4. Räumliche Abgrenzung
Die künftige Baugebietersweiterung erstreckt sich ausschließlich auf einen Teilbereich von Fl. Nr. 331/0, der Gemarkung Cottenbach.

5. Textliche Festsetzungen zur Bebauung

- Fassadengestaltung: Für Putzfassaden auf Massivbauten werden helle Oberflächen mit unauffälliger Putzstruktur festgesetzt, für Plattenverkleidungen auf Stützenkonstruktionen Bekleidungen mit Holz, Holzfaser- oder Zementfaserplatten in gedeckten Farben, kein Schwarz.
- Als Stoffe für Bedachungen werden festgesetzt: Ziegel oder Bedondachsteine in den Farben Naturrot bis Braunrot und Grau bis Schwarz; Metalldachdeckungen beschichtet in matten, dezenten Farbtönen, Flachdachausbildungen mit Entwässerungsbahnen und UV-Schutzschichten, hier auch Kies oder Dachbegrünung.
- Einfriedungen sind nicht zulässig

6. Grünordnung und Freiflächen

6.1. Ökologische Aufwertung durch

- Anlage von Gehölzstrukturen (Wildgehölze)
- Anlage einer Streuobstwiese mit Obsthochstämmen
- Anlage von Lesesteinhaufen
- Magerwiesen - Ansaat mit autochthonem Saatgut, Schnittzeitpunkt ab 2018 nach dem 15.6. einschließlich Abfuhr des Mähgutes
- Allgemeines Düngeverzicht

6.2. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

- Je 250 m² befestigter Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum (keine Zierformen!) mit 16 - 18 cm Stammumfang zu pflanzen. Nadel- und immergrüne Gehölze sind nicht erlaubt.
- Entlang der GV-Straße ist auf privater Grünfläche eine Allee aus großkronigen Laubbäumen (z.B. Winter-Linde) anzupflanzen.
- Ebenerdige offene Stellplätze im gesamten Plangebiet sind mit Bäumen und Strüchern (s. Pflanzenliste) zu begrünen. Je sechs angefangene Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.
- Die Eingrünung hat bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit (Nutzung) zu erfolgen.
- Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Boden zwischenzubegrünen (z.B. Senf, Ölrettich, Persischer Klee, Alexandriner Klee, Lupine).
- Oberflächenentwässerung
- Abfließendes Niederschlagswasser von Dach- und wenig befahrenen Verkehrsflächen sind über geeignete Maßnahmen (offenes Grabensystem mit Sickermulden) auf dem Grundstück zurückzuhalten (Dezentrale Versickerung).

6.3. Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen:
Es ist eine standortgerechte Vegetation entsprechend folgender Liste anzusiedeln.

Sträucher (Wildgehölze) zur Eingrünung:	Laubbäume:
Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm	Mindestgröße: St.U.16-18, Hochstamm (H)
Cornus mas	Acer platanoides
Cornus sanguinea	Acer campestre
Corylus avellana	Corylus colurna
Crataegus monogyna	Sorbus aria
Euonymus europaeus	Tilia cordata
Ligustrum vulgare	Malus, Prunus, Pyrus i.S.
Lonicera xylosteum	Juglans regia
Prunus avium	
Rosa spec.	
Sambucus nigra	
Syringa vulgare	
Viburnum lantana	
Prunus spinosa	
Kornelkirsche	Spitz-Ahorn
Hartriegel	Feld-Ahorn
Hasel	Baumhasel
Weißdorn	Mehlbeere
Pfaffenhütchen	Winter-Linde
Liguster	Obstbaum
Heckerkirsche	Walnuss
Wild-Kirsche	
Wild- und Strauchrose	
Schwarzer Holunder	
Flieder	
Wolliger Schneeball	
Schlehe	

7. Zusammenfassung

- Durch die Aufteilung auf mehrere Baukörper wird der kleinteiligen Bebauung ausreichend Rechnung getragen.
- Die kleinteilige Bauweise des "VEMA-Village" passt sich dabei der Umgebungsbebauung und dem dörflichen Charakter an.
- Die bisher vorhandene "absolute Baugrenze" stammt aus dem Jahre 2003. In den letzten 13 Jahren haben sich sowohl Dorfsstruktur als auch Landschaftsbild entscheidend verändert. Unterkonersreuth hat sich von einem rein landwirtschaftlichen geprägten Dorf in einen Ort zum Arbeiten und Wohnen entwickelt und bietet schon jetzt mehreren Dutzend Arbeitnehmern einen Arbeitsplatz im Dienstleistungsgewerbe.
- Die überplanten Flächen dienen derzeit vollständig der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.
- Eine vorrangige Prüfung der Verfügbarkeit von Flächen im Innenbereich verlief ergebnislos.
- Die ausgewiesenen Flächen dienen ausschließlich zur Eigenbedarfsnutzung der ortsansässigen Firma VEMA

Die Abwägung zwischen einem Festhalten an der Planung von 2003 und der Änderung von 2016 fällt auf Grund der unter a) - f) dargestellten Gründe eindeutig zu Gunsten der neuen Planung aus: Der Erhaltung eines harmonischen Landschafts- und Ortsbildes wird auch mit der Planung 2016 Rechnung getragen. Der emotionalen Bindung an den Standort bzgl. Erholungsseignung und Lebensqualität widerspricht die neue Bauleitplanung auf Grund der Ausgestaltung nicht. Sie trägt vielmehr den neuen tatsächlichen Lebensverhältnissen vor Ort Rechnung.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Heinersreuth beschloss in seiner Sitzung am die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "VEMA-Village". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "VEMA-Village" in der Fassung vom wurde mit der Begründung während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom bis im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth ausgelegt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom in der Zeit vom bis an der Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplan in der Fassung vom für das Baugebiet "VEMA-Village" der Gemeinde Heinersreuth beteiligt und angehört.

Öffentliche Auslegung:
Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Heinersreuth vom wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am der Entwurf der qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "VEMA-Village" in der Fassung vom mit der Begründung vom bis im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt.

Satzungsbeschluss:
Die Gemeinde Heinersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "VEMA-Village" in der Fassung vom beschlossen.

Bekanntmachung/Inkrafttreten:
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Gemeinde Heinersreuth zu jedermanns Einsicht ab öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für das Baugebiet "VEMA-Village" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

Heinersreuth, den.....
Simone Kirschner, 1. Bürgermeisterin
(Siegel und Unterschrift)

Gemeinde Heinersreuth
Landkreis Bayreuth

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Baugebiet: "VEMA-Village"

Entwurf, M 1:500 10.05./12.05./04.08./06.10.2016

Vorhabensträger:
VEMA Versicherungsmakler eG
Unterkonersreuth 29, 95500 Heinersreuth
Tel. 0921-78694830
email: info@vema-eg.de

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Anja Müller,
Heusch 8, 95359 Kasendorf
Tel. 09228-8448
email: architekturbuero.anjamueller@t-online.de