



LEGENDE

Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- Geltungsbereich
- WA Allgemeines Wohngebiet nach §4BauNVO
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- 0,6 Geschossflächenzahl GFZ
- E+D Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- SD Satteldach
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- private Einfahrt
- Einmündungsbereich
- Unterirdische Versorgungsleitung (Wasser)
- Unterirdische Entsorgungsleitung (Schmutzwasser)
- Unterirdische Entsorgungsleitung (Regenwasser)
- Bebauungsvorschlag
- einzuhaltende Firstrichtung, Abweichung von der festgesetzten Hauptfirstrichtung um exakt 90° ist zulässig
- Fl.Nr.1294
- + -0,10 Höhenkoten
- 1 Nummer der geplanten Grundstücke

Festsetzungen zur Grünordnung

- Bach
- Private Grünfläche
- Umgrenzung der Randeingrünung
- Bestehende Bäume erhalten
- Pflanzgebot Hochstammabäume, mittel- bis großkronig, mit Standortvorschlag
- Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung, Fassadengestaltung

Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem ruhig wirkenden Außenputz zu versehen, es sind helle oder hellgraue Töne zulässig. Holzverkleidungen sind erwünscht, Metallverkleidungen, Faserzementplatten und Kunststoffe aller Art sind nicht zugelassen. Terrassen und dergleichen sind dem Gelände und in ihrer Gestaltung der Gesamtanlage anzupassen.

2. Bauliche Gestaltung

Dachform, Dachneigung
Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung von 38°-48° auszuführen.
Krüppelwalmgedächter sind nicht erlaubt.
Zur Dacheindeckung sind Ziegel oder Betondachsteine in den Farben rot bis braun, sowie schwarz zulässig.
Ein Kniestock darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.
Als Kniestockhöhe wird die Strecke zwischen OK Rohdecke und UK Sparren definiert.
Als Dachaufbauten sind Gauben mit einer Breite bis zu 2,50 m mit Satteldach oder abgeschleppten Dach zulässig.

Gebäudestellung
Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten. Abweichungen von der festgelegten Hauptfirstrichtung um exakt 90° sind zugelassen.

Höhenlage im Gelände
Die EG-Fertigfußbodenhöhe jedes Gebäudeteils darf im Mittel nicht mehr als 30 cm über der geplanten Geländeoberfläche liegen.

3. Zahl der Wohneinheiten

Pro Gebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zugelassen.

4. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebengebäude

Pro Wohneinheit sind auf dem privaten Grundstück 2 Stellplätze nachzuweisen. Garagen sind nur eingeschossig zulässig. Alle Garagen die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen müssen zu dieser hin einen Stauraum von mindestens 5,00 m aufweisen. Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung mind. 30° oder mit begrünter Flachdächern zu versehen. Garagen aus Wellblech oder in ähnlicher leichter Bauweise sind nicht zulässig.

5. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNVO sind bis zu einer Größe von 25 m² auch außerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Ausführung wie Hauptgebäude oder Holzbauweise.

6. Einfriedigungen

Einfriedigungen dürfen zur Straße hin eine Höhe von 1,00 m, zwischen den Grundstücken eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Zum öffentlichen Straßenraum hin ist eine Ausführung als Holzlatenzau oder Staketenzau vorgeschrieben. Türen und Tore innerhalb der Einfriedigungen an der Grundstücksgrenze dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockelmauern, Gabionen, Mauern oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind zugunsten der Durchlässigkeit des Baugebietes für Amphibien, Kleinsäuger (Igel) oder Laufkäfer untersagt.

7. Grünordnung und Freiflächen

7.1. Erläuterung

Ein Ausgleich ist auf Grund der derzeitigen Nutzung als eine mit landwirtschaftlichen Gebäuden bebauten Fläche mit großflächiger wassergebundener befahrbarer Oberfläche und einer Bodenbeschaffenheit aus Abbruchmaterial nicht erforderlich. Der Eingriff nach §14 Bundesnaturschutzgesetz ist relativ gering. Der Ausgleich des Eingriffs ist durch die Pflanzgebote erbracht, ein Umweltbericht ist beigefügt.

7.2. Bestandserhaltung

Die Vegetation entlang des Köhlergraben bleibt erhalten.

7.3. Textliche Festsetzungen

Pflanzarbeiten:
Pro Grundstück ist ein prägnanter großkroniger Hausbaum zu pflanzen, einheimischer Laubbaum oder Obstbaum, Hochstamm.
Je 50 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer Strauch zu pflanzen. Die Durchgrünung der festgesetzten Flächen zur Ortrandeingrünung sind zu beachten.

Flächenbefestigung:
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Befestigungen mit Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind zu vermeiden.

Die Eingrünung hat bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit (Nutzung) zu erfolgen. Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

Oberflächenentwässerung
Ein Rückhalt von anfallenden Niederschlagswasser der Dächer und Verkehrsflächen durch Zisternen auf dem Grundstück ist vorgeschrieben.

Abfließendes Niederschlagswasser von Dächern und wenig befahrenen Verkehrsflächen sind über geeignete Maßnahmen (offenes Grabensystem mit Sickermulden) auf dem Grundstück zurückzuhalten (Dezentrale Versickerung).

Hinweis: Bei Hochwasser oder Starkniederschlägen kann eine Überflutung des Köhlergrabens auftreten.

7.4. Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen

Es ist eine standortgerechte Vegetation entsprechend folgender Liste anzusiedeln.

Sträucher (Wildgehölze) zur Eingrünung: Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Wild-Kirsche
Rosa spec.	Wild- und Strauchrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgare	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Prunus spinosa	Schlehe

Laubbäume: Mindestgröße: St.U.16-18, Hochstamm
Acer platanoides Spitz-Ahorn
Acer campestre Feld-Ahorn
Corylus colurna Baumhasel
Sorbus aria Mehlsbeere
Tilia cordata Winter-Linde
Malus, Prunus, Pyrus i.S. Obstbaum
Juglans regia Walnuss

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan "Am Bienenhof" und der Flächennutzungsplanänderung vom 05.09.2016

1. Ausgangssituation
Um sein Flurstück nach dem geplanten Abbruch der bestehenden landwirtschaftlichen Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen hat Herr Otmar Krutil die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Altenplos 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 Bebauungsplanes „Am Bienenhof“ befindet sich im Ortsteil Altenplos der Gemeinde Heinersreuth an der Gemeindeverbindungsstraße nach Sorg. Die Planung schließt die Lücke zwischen der Wohnbebauung mit landwirtschaftlicher Nutzung Ernteweg 14 und der Wohnbebauung Ernteweg 13 und 16. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 1294 der Gemarkung Altenplos. Die vorgesehene Fläche von 3444 m² ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

2.2. Überörtliche Erschließung
Das geplante Baugebiet erstreckt sich nordöstlich des alten Ortskerns von Altenplos und grenzt in östlicher Richtung an die Ortsverbindungsstraße Altenplos - Sorg an. Die Erschließung ist über diese Straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über diese Straße durch die Ortschaft in westlicher Richtung an die Bundesstraße 85 Kulmbach-Bayreuth, sowie in entgegengesetzter Richtung über den Ortsteil Sorg nach Muckenreuth an die Staatsstraße 2189 nach Thurnau gegeben. In beide Richtungen besteht dadurch eine Anbindung an die Autobahn A70.

2.3. Innerörtliche Erschließung - Verkehrsberuhigung
Die Erschließung innerhalb des Baugebietes wird als Sackgasse ausgebildet, dadurch wird eine planerische Verkehrsberuhigung erzielt. Eines der geplanten fünf Grundstücke wird direkt von der Gemeindeverbindungsstraße "Ernteweg" aus erschlossen. Die interne Erschließungsfläche und damit die zu befestigende Fläche wird gering gehalten. Die als Mindestmaß angenommene Größe richtet sich nach den Forderungen der "RASIO6" für den Flächenbedarf eines Wendehammer für 2-achsige Müllfahrzeuge und Fahrzeuge mit einer Länge bis zu 9 m.

2.4. Bestand innerhalb des Plangebietes
Am südlichen Rand, an dessen Grenze der Köhlergraben verläuft, befinden sich Flächen mit einer gemischten Bebauung aus Wohngebäuden und landwirtschaftlichen genutzten Gebäuden. Die westliche Grenze bildet die Ortsverbindungsstraße nach Sorg, entlang deren westlichen Rand sich landwirtschaftliche Flächen erstrecken. Die nördliche Grenze bildet die Wohnbebauung Ernteweg 13 und 16. An den übrigen Grenzen des Vorhabensgebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Das Grundstück selbst ist derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, es befinden sich landwirtschaftliche Gebäude auf dem Grundstück. Der Untergrund wurde ehemals in einer Höhe von 0,50 m -1,50 m mit geschredderten Abbruchmaterial (Beton, Ziegel, Sandstein) aufgefüllt. Das Gelände ist weitgehend eben, zur südöstlichen Spitze ergibt sich ein Geländeabfall von ca. 1,50 m und zur Erschließungsstraße der beiden Gebäude, Ernteweg 13 und 16, im Norden ergibt sich ein Geländeanstieg von ca 1,00 m.

Einfluß auf die Bewirtschaftungs- und Entwicklungssituation des bestehenden landwirtschaftlichen Anwesens auf Fl.Nr. 1279:
Die Stellungnahme des Landwirtschaftsamtes war ohne Bedenken bzgl. der Schaffung von Wohnbauflächen in der Nähe des landwirtschaftlichen Anwesens. Eine Erweiterung der Landwirtschaft ist durch die bestehende südöstlich angrenzende Wohnbebauung hinsichtlich Immission bereits eingeschränkt. Die Milchviehhaltung des Betriebes wurde bereits eingestellt, Getreidebau wird noch betrieben. Eine Erweiterung des Betriebes ist nach Rücksprache mit dem Eigentümer nicht vorgesehen.

2.5. Entwässerung
Die Abwässer des überplanten Gebietes werden im Trennsystem eingeleitet. Für die einzelnen Wohngebäude wird die Entwässerung in den Kanal in der Ortsverbindungsstraße nach Sorg zusammengeführt und damit in den vorhandenen gemeindlichen Schmutzwassersammelnkana eingeleitet, welcher an die Abwasserbehandlungsanlage des Zweckverbandes Rotmaltal angeschlossen sind. Versickerung des Regenwassers auf den Privatgrundstücken flächenhaft oder über Sickerrohre, -schächte oder Rigolen. Sammlung der Überläufe im Zuge der Kanalarbeiten und Einleitung in den auf dem Grundstück befindlichen Köhlergraben, der in seinem weiteren Verlauf bereits als gemeindlicher Vorfluter genutzt wird.

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

2.7. Eigentumsverhältnisse
Das Gebiet des Bebauungsplanes „Am Bienenhof“ befindet sich in Privatbesitz von Herrn Otmar Krutil.

3. Bebauung
Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet Gebäude für Wohnbaunutzung und deren Nebengebäude zulässig. Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit den Hausform Einzelhaus festgesetzt, dies entspricht dem dörflichen Bebauungscharakter. Die neuen Eigentümer sollen ihre Gebäude in einer fränkisch angepassten Bauweise errichten. Bauwerber mit ökologisch orientierten Zielen werden bevorzugt.

Das Baugebiet wird als Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO eingestuft. Die Gebäude sind als Erdgeschossige Gebäude mit ausgebauten Dachgeschoß 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.

4. Räumliche Abgrenzung
Die künftige Baugebietsverweiterung erstreckt sich auf das Flurstück 1294 der Gemarkung Altenplos.

VERFAHRENSVERMERKE

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

Frühzeitige Bürgerbeteiligung:
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde ortsüblich öffentlich bekannt gemacht. Der Vorentwurf des qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Am Bienenhof" 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 "Am Bienenhof" 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 "Am Bienenhof" 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 "Am Bienenhof" 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 "Am Bienenhof" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

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



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Baugebiet: "Am Bienenhof"

Entwurf, M1:500, 05.09./26.09./21.11./24.11./6.12.2016/21.03./23.03.2017

Vorhabensträger:
Herr Otmar Krutil, Ernteweg 16, 95500 Altenplos
Tel. 0151 156 07202

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