Bebauungsplanverfahren

für das Dorfgebiet Unterwaiz

Wiesenstrasse, 95500 Heinersreuth

Begründung und Festlegungen zum Plan vom 24.07.2023

aufgestellt am 24.07.2023:

Kastl Architektur GmbH

Cottenbach 57, 95500 Heinersreuth

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen	Seite 03
2	Geltungsbereich	Seite 03
3	Städtebauliche Situation	Seite 05
4	Planungsanlass	Seite 07
5	Planungsziele	Seite 07
6	Flächennutzungsplan	Seite 07
7	Art der baulichen Nutzung	Seite 08
8	Maß der baulichen Nutzung	Seite 08
9	Bauweise	Seite 08
10	Hinweise zum Baubestand	Seite 09
11	Erschließung	Seite 09
12	Nebengebäude	Seite 09
13	Flucht- und Rettungswege	Seite 09
14	Abstandsflächen	Seite 09
15	Schallschutzmaßnahmen	Seite 09
16	Rückstausicherung, Kellerentwässerung	Seite 09
17	Regenwasserzisternen	Seite 09
18	Bodenversiegelung	Seite 10
19	Solaranlagen	Seite 10
20	Fassadengestaltung	Seite 10
21	Einfriedungen	Seite 10
22	Vorgärten	Seite 10
23	Pflanzgebot	Seite 10
24	Bilddokumentation	Seite 12

1. Rechtliche Grundlagen

Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. i S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Novvember 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr.6) geändert worden ist.

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S 22) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 i S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. i S. 1802) geändert worden ist.

Stellplatznachweis (GaStellV)
Die Zahl der notwendigen Stellplätze im Sinne des Art. 47 Abs.1 Satz 1, Abs. 2 Satz 1 BayBO bemisst sich nach §20 Abs. 1 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV) vom 30. November 1993 (GVBl. S. 910) BayRS 2132-1-4-I, die zuletzt durch § 3 der Verordnung vom 07.08.2018 (GVBl. S. 694) geändert worden ist.
Bei Bestandsgebäuden bleiben die Regelungen der Baugenehmigung weiterhin gültig!

2. Geltungsbereich
Das Planungsgebiet befindet sich im östlichen Ortsbereich von Unterwaiz, einem Ortteil im nördlichen Gemeindebereich von Heinersreuth. Das Planungsgebiet wird von einer wichtigen Bundesstrasse, der B85 zwischen Bayreuth und Kulmbach begrenzt.

Der Geltungsbereich umfassst eine Fläche von 19.396 m² und beinhaltet die Flurnummern 16, 16/4, 17, 17/2, 17/3, 17/4, 19, 21, 22, 27/1, 27/2, 27/12, 103/1 der Gemarkung Unterwaiz und endet im Anschlussbereich an die ortsdurchquerende Bundesstrasse B85.

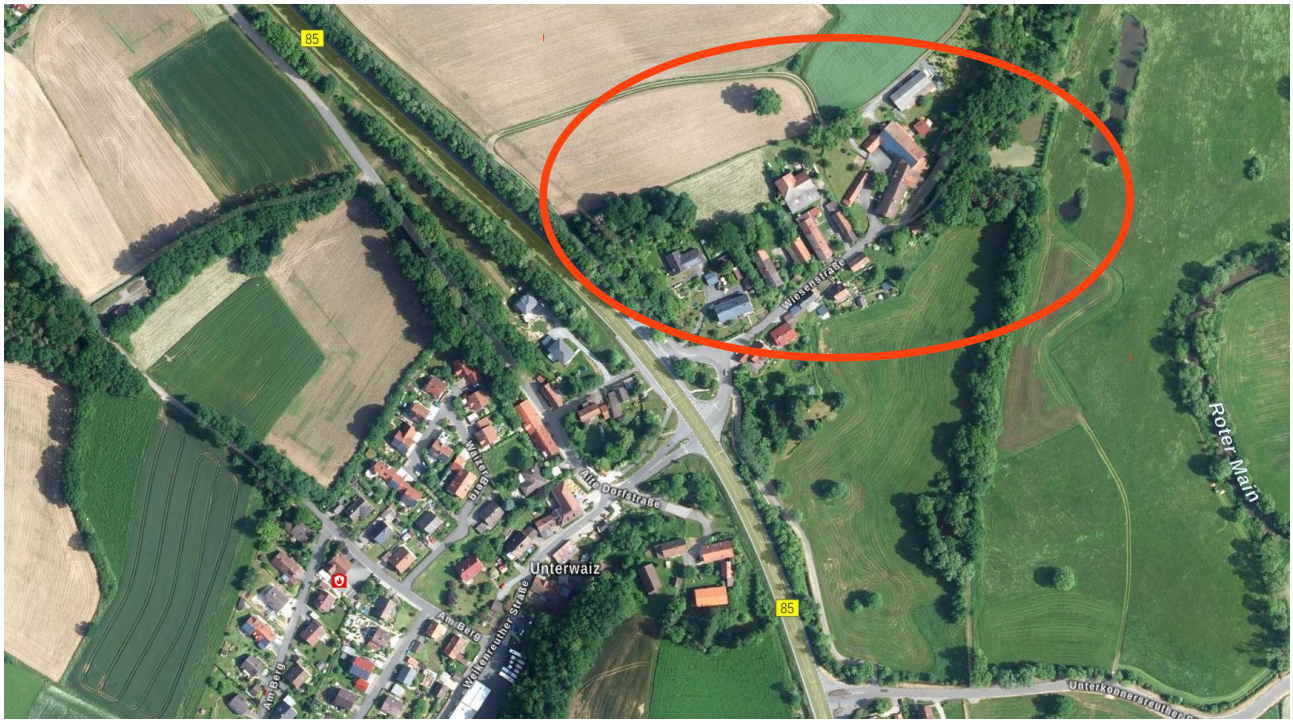
Die Wiesenstrasse wird direkt von der Bundesstraße B85 aus erschlossen und begrenzt. Die Verbindung mit dem anderen Ortsteil von Unterwaiz erfolgt durch Überquerung der B85, die durch einen Fussgängerübergang und eine Lichtsignalanlage geregelt wird.

Der Geltungsbereich der Wiesenstrasse orientiert sich grundsätzlich an den Festlegungen im Flächennutzungsplan, der am 26.06.2003 genehmigt und am 27.12.2021 zuletzt geän-

dert worden ist. Unter Einbindung geeignerter Flurgrenzen erfolgt im Bebauungsplan eine Verfeinerung der vorkonzeptionierten Gültigkeitsbereiche.

3. Städtebauliche Situation

Das Ortsgebiet der Wiesenstrasse ist an den Ort Unterwaiz angebunden, wird jedoch durch den Verlauf der Bundesstrasse B85 vom zugehörigen Ortskern Unterwaiz separiert und als solches autark wahrgenommen.



Die Bebauung entlang der Wiesenstrasse ist talseitig in den Hang gerichtet und geht unmittelbar in das Natur- und Landschaftsgebiet der Rotmainauen über.

Die Wiesenstrasse ist eine gewachsene, kurze und schmale Stichstrasse, die zu einem landwirtschaftlchen Betrieb führt und dort ohne öffentliche Wendestelle endet bzw. nahtlos in einen landwirtschaftlichen Hof übergeht.