

A FESTSETZUNGEN, ZEICHEN UND HINWEISE

1 Rechtsgrundlagen: Die Festsetzungen erfolgen durch Zeichnungen und Text auf der Rechtsgrundlage von:

1.1 Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

1.2 BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

1.3 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 25. Mai 2022 (GVBl. S. 286) geändert worden ist.

1.4 Planzeichenverordnung (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

1.5 Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz - WoFG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376), das zuletzt durch Artikel 42 des Gesetzes vom 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626) geändert worden ist.

1.6 Wohnraumförderbestimmungen 2022 (WFB 2022) in der Fassung der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr über die Wohnraumförderbestimmungen 2022 (WFB 2022) vom 16. März 2022 (BayMBL Nr. 204).

1.7 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 2132-1-4-1, die zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist.

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO) Gemäß §1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit §15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach §4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet mit Ausnahme von §4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung) nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und dem Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden. Bei reinen Wohnhäusern wird aus städtebaulichen Gründen festgelegt, dass nur Mehrfamilienhäuser mit mind. 3 Wohneinheiten zulässig sind.

Weitere Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nm. 7 und 8 BauGB) Gemäß §9 Abs. 1 Nm. 7 und 8 BauGB wird festgesetzt, dass aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nur Gebäude errichtet werden dürfen, die mindestens 30% der Nettogeschossfläche für Wohnraum bereitstellen, der nach §9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten und nach §9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB nur für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind.

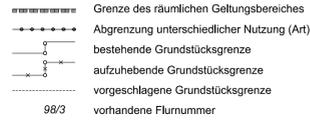
2.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), (§19 Abs. 2 BauNVO)
GFZ 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ), (§20 BauNVO)
III / IV Anzahl der Geschosse (Vollgeschosse)
Es sind zwingend 3 Geschosse vorgegeben.
Das oberste Geschoss ist auch Dachgeschoss möglich.
Im Bereich der Kulmbacher Str. (Parzelle 305/3, 305/6, 305/7) können bis zu 4 Geschosse ausgeführt werden, soweit das Untergeschoss aufgrund der Hanglage nach Art. 2 Abs. 7 BayBO nicht als Kellergeschoss eingeordnet wird.
8,00 m maximale Traufhöhe bei den Parzellen 305/2, 306, 306/2
11,00 m maximale Traufhöhe bei den Parzellen 305/3, 305/6, 305/7, hier bezogen auf das Höhnenniveau der B85 - Kulmbacher Strasse
Die festgelegte Attikahöhe darf für Aufzugsüberfahrten ausnahmsweises um 1,00 m überschritten werden, soweit dies die Abstandsregelungen zulassen.

2.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise
Im Plangebiet ist eine offene Bauweise mit Einzelhäusern vorgesehen. Die Einzelhäuser können bei parzellenübergreifenden Baumaßnahmen auch zu Doppelhäusern oder Hausgruppen zusammengeführt werden.
Einfamilien- und Zweifamilienwohnhäuser sind nicht zugelassen.
Baulinien i. S. v. §23 (2) BauNVO für bauliche Anlagen
Baugrenzen i. S. v. §23 (3) BauNVO für bauliche Anlagen

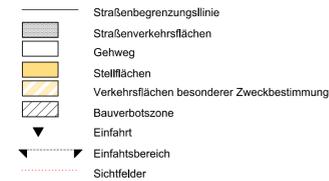
2.4 Festsetzungen zur Pflanzdarstellung



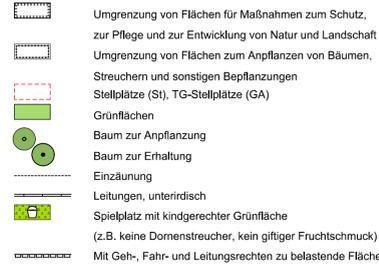
2.5 Festlegungen zu baulichen Anlagen



2.6 Verkehrsflächen



2.7 weitere Symbole und Flächenkennzeichnungen



2.8 Pflanzgebot

Je Grundstück ist mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbau nach u.a. Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Lage auf dem Grundstück ist frei wählbar, soweit Nachbarrechte nicht eingeschränkt werden. Die Eingrünung hat bis ein Jahr nach Bezugsfertigkeit (Nutzung) zu erfolgen.

Table with columns for 'Obstbäume' (Apfel, Birne, Kirsche, Quitten, Zwetschge / Pflaume), 'Laubbäume' (Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Hainbuche, Stieleiche, Traubeneiche, Sommerlinde, Winterlinde, Esche, Eberesche, Schwarzerle, Birke, Sträucher (Wildgehölze)), and 'Pflanzliste' (Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Carpinus betulus, Quercus robur, Quercus petraea, Tilia platyphyllos, Tilia cordata, Fraxinus excelsior, Sorbus aucuparia, Alnus glutinosa, Betula pendula, Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus monogyna, Eonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Malus sylvestris, Prunus acium, Prunus spinosa, Pyrus pyrastris, Rhamnus catharticus, Ribes alpinum, Rosa Canina, Sambucus nigra, Viburnum lantana, Cornus nas).

2.09 Vorgärten

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten oder sogenannte Kies- oder Schottergärten sind nicht zulässig. Vorgartenflächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind die zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze gelegenen nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu gestalten und zu unterhalten. Ausgenommen von der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten, Wege und nicht überdachte Stellplätze. Insgesamt dürfen nur 50% der Gartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden.

2.10 Einfriedigungen

Sind Einfriedigungen vorgesehen, so sind diese entlang von öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 1,00 m zulässig. An der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenze sind diese bis max. 1,20 m zulässig. Eine Einfriedigung als lebende Hecke aus heimischen Sträuchern / Gehölzen ist möglich - Laubhölzer sind empfohlen. Mauern, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

2.11 Regenwasserzisternen

Der Einbau von Zisternen für die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird verbindlich vorgegeben. Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 4,0 Kubikmeter zu errichten.

2.12 Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist, um die Neubildung von Grundwasser zu fördern, auf das unumgänglich notwendige Maß zu beschränken. Alle Grundstückszufahrten, PKW-Stellplätze, Wege und Terrassen sind als wasserdurchlässige Oberflächen auszuführen, z.B. Sickerpflaster, Betonsteinpflaster mit großen Fugenanteilen, Rasengittersteine oder -waben, kleinformatisches Natursteinpflaster mit Splittfugen, wassergebundene Decke.

2.13 Fassadengestaltung

Putzfassaden und Holzverkleidungen, helle und hellgraue Töne sowie Pastellfarben sind zulässig.

2.14 Solaranlagen

Solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Wärme- und / oder Stromerzeugung (Photovoltaik) sind zwingend vorzusehen. Es sind auf mind. 50% der geeigneten Dachflächen der möglichen Hauptgebäude solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zu errichten und für die Dauer zu nutzen bzw. nutzen zu lassen. Geeignet sind Dachflächen, die nach Süden und nach Westen ausgerichtet sind.

2.15 Rückstausicherung, Kellerentwässerung

Alle Geschosse sind nach technischer Erfordernis gegen Rückstau zu sichern.

2.16 Schallschutzmaßnahmen

Schallemissionen, die von der Bundesstraße B85 und der Kreisstraße BT14 ausgehen, sind bei der Errichtung der Wohngebäude entsprechend den gesetzlichen Mindestanforderungen an Schallschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen zu kompensieren.

2.17 Abstandsflächen

Die Gebäudeabstände der Haupt- und Nebengebäude zu den Grundstücksgrenzen regeln sich unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Baulinien, Baugrenzen u.a.) nach den Regelungen der aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung (Art. 6 Abstandsflächen, Abstände)

2.18 Flucht- und Rettungswege

Umfang, Anordnung und Ausbildung von erforderlichen Flucht- und Rettungswegen regeln sich unabhängig von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes (Baulinien, Baugrenzen u.a.) nach den Regelungen der aktuellen Fassung der Bayerischen Bauordnung. Erforderliche Feuerwehrezufahrten sind mit der örtlichen Feuerwehr abzuklären.

2.19 Kinderspielplatz

Auf der Parzelle 305/9 ist ein gemeinsamer Spielplatz für die neu entstehende Wohnbebauung vorgesehen, der zu einer besseren Integration der Bewohner führen soll. Der Spielplatz soll im Gemeinschaftseigentum der bebauenden Parzellen liegen.

2.20 Gehweg

An der nördlichen Grenze des Plangebietes ist zwischen Kinderspielplatz und Kulmbacher Str. ein Verbindungs- und Erschließungsweg vorgesehen, der als mit Gehrechten zu belastende Fläche den Parzellen 306, 306/2, 305/2, 305/7 auferlegt wird.

3 Begründung

Die Gemeinde Heinersreuth erstellt diesen Bebauungsplan in der Absicht, ein bestehendes und verdichtetes Wohnquartier in seiner städtebaulichen Kernfunktion zu erhalten und stabile Grundlagen für Nachverdichtung und Neugestaltung zu schaffen. Im Wohnquartier werden sozial ausgerichtete Wohneinheiten zur Verfügung gestellt, die es auch finanziell schwächeren bzw. besonderen Personengruppen ermöglichen, sich trotz vorwiegend privatem Wohnungsbau in das Gemeindeleben zu integrieren bzw. auch aufgrund des demographischen Wandels in der Gemeinde zu verbleiben. Die Gemeinde Heinersreuth möchte die Vielfalt des Bürgertums fördern und erhalten, seien es Studenten, junge Familien, Alleinerziehende oder u.a. auch ältere Menschen.

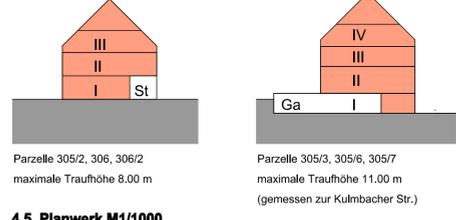
4.1 Plangebiet mit Bestandsdarstellung - M 1/1000



4.2 Luftbild aus BayernATLAS (ohne Maßstab)



4.3 Schemaschnitte



4.5 Planwerk M1/1000



VERFAHRENSVERMERKE

Die Gemeinde Heinersreuth hat mit Beschluss des Gemeinderates vom Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Lerchenbühl wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit Unterrichtung und Erörterung zum Bebauungsplan - Konzept in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Zu dem Konzept des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit Begründung und Umweltbericht und allen wesentlichen Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

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

Heinersreuth, Gemeinde Heinersreuth

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Heinersreuth, Gemeinde Heinersreuth



GEMEINDE HEINERSREUTH LANDKREIS BAYREUTH BEBAUUNGSPLAN UNTERE LERCHENBÜHLSTRASSE

ENTWURF VOM 25.07.2022

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.NR. 305/2, 305/3, UND FL.NR. 305/6, 305/7, 306, 306/2, 305/9 DER GEMARKUNG HEINERSREUTH

GEMEINDE HEINERSREUTH KULMBACHER STR. 14 95500 HEINERSREUTH

AUFGESTELLT: KASTL ARCHITEKTUR GMBH 95500 HEINERSREUTH, COTTENBACH 57

Cottenbach, 19.07.2020 Norbert Kasl, Architekt

