

### 1. PRÄAMBEL

Die Gemeinde Heinersreuth erstellt diesen Bebauungsplan in der Absicht, ein bestehendes und verdichtetes Wohnquartier in seiner städtebaulichen Kernfunktion zu erhalten und eine stabile Grundlagen für Nachverdichtung und Neugestaltung zu schaffen. Im Wohnquartier werden sozial ausgerichtete Wohneinheiten zur Verfügung gestellt, die es auch finanziell schwächer gestellten 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 soziale Vielfalt des Bürgertums fördern und erhalten, seien es u.a. Studenten, junge Familien, Alleinerziehende oder auch ältere Menschen.

möglichen, 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 soziale Vielfalt des Bürgertums fördern und erhalten, seien es u.a. Studenten, junge Familien, Alleinerziehende oder auch ältere Menschen.

### 2. PLANZEICHNUNG

#### 2.1 Lageplan (M1/1000)



#### 2.2 Luftbild aus BayernATLAS (ohne Maßstab)



### 3. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 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 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 Nr. 7 BauGB)

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, dass aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nur Gebäude errichtet werden dürfen, die mindestens 30% der Nettogeschossfläche für Wohnraum bereitstellen, die nach §9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0.8 Grundflächenzahl (GRZ), (§19 Abs. 2 BauNVO)  
 GFZ 1.2 Geschossflächenzahl (GFZ), (§20 BauNVO)  
 (III) Anzahl der Geschosse (Vollgeschosse)  
 bzw. Es sind zwingend 3 Geschosse vorgegeben.  
 (II+D) Das oberste Geschoss ist auch als Dachgeschoss möglich. (Nicht alle Dachgeschosse müssen auch Vollgeschosse sein)  
 9.00 m maximale Traufhöhe bei den Parzellen 305/2, 306, 306/2  
 Es wurde ein Geländedifferenz von 1.00 m berücksichtigt!  
 8.00 m maximale Traufhöhe bei den Parzellen 305/3, 305/6, 305/7

3.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(o) offene Bauweise bei den Parzellen 305/2, 305/9, 306, 306/2  
 (g) geschlossene Bauweise bei den Parzellen 305/3, 305/6, 305/7

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind nicht zugelassen.  
 Baugrenzen i. S. v. §23 (3) BauNVO für bauliche Anlagen

3.4 Erklärung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung:	Zahl der Vollgeschosse:
Grundflächenzahl:	Geschossflächenzahl:
Bauweise:	Dachform:
Firsthöhe, maximal:	Dachneigung:

3.5 Festsetzungen zur Plandarstellung

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Grundstücksgrenze  
 98/3 vorhandene Flurnummer

3.6 Festlegungen zu baulichen Anlagen

SD festgesetzte Firstrichtung  
 Satteldach, Dachneigung 38-48°, Ziegeleindeckung, rot, schwarz  
 Kniestock 1.20 m von OK RFG bis UK Fußplatte  
 Dachgauben, Ziegel- oder Blecheindeckung  
 Nebengebäude, Ziegel-, Blech- oder Gründach  
 Bei Bestandsgebäuden bleiben die Regelungen der Baugenehmigung weiterhin gültig!

3.7 Verkehrsflächen

--- Straßenbegrenzungslinie (im Geltungsbereich nicht enthalten)  
 --- Straßenverkehrsflächen (im Geltungsbereich nicht enthalten)  
 □ Gehweg (im Geltungsbereich nicht enthalten)

3.8 weitere Symbole und Flächenkennzeichnungen

■ Grünflächen (Bestand im Geltungsbereich nicht definiert)  
 ● Baum zur Anpflanzung  
 ● Baum zur Erhaltung

### 4. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ergänzend siehe auch anliegende Begründung und Festlegungen vom 17.10.2022

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

4.4 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.

4.5 Sozialwohnungen  
 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.

4.6 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).

4.7 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-I, die zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist. Bei Bestandsgebäuden bleiben die Regelungen der Baugenehmigung weiterhin gültig!

4.8 Pflanzgebot  
 Bei Neubaumaßnahmen ist Je Grundstück mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum nach 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.

Obstbäume  
 Apfel, Birne, Kirsche, Quitte, Zwetschge / Pflaume, jeweils in unterschiedlichen Sorten

Laubbäume  
 Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn  
 Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus

Hainbuche  
 Stieleiche, Traubeneiche  
 Sommerlinde, Winterlinde  
 Esche, Eberesche  
 Schwarzerle  
 Birke  
 Carpinus betulus  
 Quercus robur, Quercus petraea  
 Tilia platyphyllos, Tilia cordata  
 Fraxinus excelsior, Sorbus aucuparia  
 Alnus glutinosa  
 Betula pendula

Sträucher (Wildgehölze)  
 Feldahorn  
 Hainbuche  
 Hartriegel  
 Haselnuss  
 Weissdorn  
 Pfaffenhütchen  
 Heckenkirsche  
 Wild-Äpfel  
 Wild-Kirsche  
 Schlehe  
 Wild-Birne  
 Echter Kreuzdorn  
 Alpenjohannisbeere  
 Hundsrose  
 Schwarzer Holunder  
 Wolliger Schneeball  
 Kornelkirsche  
 Acer campestre  
 Carpinus betulus  
 Cornus sanguinea  
 Corylus avellana  
 Crataegus monogyna  
 Euonymus europaeus  
 Lonicera xylosteum  
 Malus sylvestris  
 Prunus acium  
 Prunus spinosa  
 Pyrus pyramidalis  
 Rhamnus catharticus  
 Ribes alpinum  
 Rosa Canina  
 Sambucus nigra  
 Viburnum lantana  
 Cornus nas

4.09 Vorgärten  
 Bei Neubaumaßnahmen sind die Vorgärten 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 Grund-

flächen der Vorgarteneingrünung bleiben notwendige Zufahrten, Wege und nicht überdachte Stellplätze, insgesamt dürfen bei Neubaumaßnahmen nur 50% der Gartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden.

4.10 Einfriedungen  
 Sind Einfriedungen bei Neubauten 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 Einfriedung als lebende Hecke aus heimischen Sträuchern / Gehölzen ist möglich - Laubböhlen sind empfohlen. Mauern, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

4.11 Regenwasserzisternen  
 Der Einbau von Zisternen für die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird bei Neubaumaßnahmen verbindlich vorgegeben. Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 4.0 Kubikmeter zu errichten.

4.12 Bodenversiegelung  
 Die Bodenversiegelung ist bei Neubaumaßnahmen, 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 Fugenteilen, Rasengittersteine oder -waben, kleinformatiges Natursteinpflaster mit Splittfugen, wassergebundene Decke.

4.13 Fassadengestaltung  
 Bei Neubauten sind Putzfassaden und Holzverkleidungen, helle und hellgraue Töne sowie Pastellfarben zulässig.

4.14 Solaranlagen  
 Solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Wärme- und / oder Stromerzeugung (Photovoltaik) sind bei Neubaumaßnahmen 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 Westenausgerichtet sind.

4.15 Rückstausicherung, Kellerentwässerung  
 Alle Geschosse sind bei Neubau nach technischer Erfordernis gegen Rückstau zu sichern.

4.16 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.

4.17 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)

4.18 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.

### 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 ausgelegt. 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

Anlage: Begründung und Festlegungen zum Plan vom 17.10.2022 (12 Seiten, DIN A4)



## GEMEINDE HEINERSREUTH

LANDKREIS BAYREUTH

### BEBAUUNGSPLAN UNTERE LERCHENBÜHLSTRASSE

ENTWURF VOM 25.07.2022  
 ZULETZT GEÄNDERT AM 17.10.2022

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, 17.10.2022 .....  
 Norbert Kastl, Architekt





## Bebauungsplanverfahren

für das soziale Wohnquartier

Untere Lerchenbühlstraßen, 95500 Heinersreuth

Begründung und Festlegungen zum Plan vom 17.10.2022

aufgestellt am 17.10.2022:

Kastl Architektur GmbH

Cottenbach 57, 95500 Heinersreuth

## Inhaltsverzeichnis

1	Rechtliche Grundlagen	Seite 03
2	Geltungsbereich	Seite 03
3	Stadtebauliche Situation	Seite 05
4	Planungsanlass	Seite 07
5	Planungsziele	Seite 07
6	Flächennutzungsplan	Seite 08
7	Art der baulichen Nutzung	Seite 08
8	Maß der baulichen Nutzung	Seite 09
9	Bauweise	Seite 09
10	Festlegung zu baulichen Anlagen	Seite 09
11	Hinweise zum Baubestand	Seite 09
12	Erschließung	Seite 09
13	Flucht- und Rettungswege	Seite 10
14	Abstandsflächen	Seite 10
15	Schallschutzmaßnahmen	Seite 10
16	Rückstausicherung, Kellerentwässerung	Seite 10
17	Regenwasserzisternen	Seite 10
18	Bodenversiegelung	Seite 10
19	Solaranlagen	Seite 10
20	Fasadengestaltung	Seite 10
21	Einfriedungen	Seite 10
22	Vorgärten	Seite 11
23	Pflanzgebot	Seite 11
24	Bestandsgebäude	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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

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.

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.

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.

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.

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).

### 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 Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist. Bei Bestandsgebäuden bleiben die Regelungen der Baugenehmigung weiterhin gültig!

## 2. Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich nördlich im innerörtlichen Bereich von Heinersreuth und wird von zwei wichtigen Ortsverbindungsstraßen, der Kulmbacher Straße (B85) als Hauptachse zwischen Bayreuth und Kulmbach und der Lerchenbühlstraße als überörtliche Gemeindeverbindungsstraße ins benachbarte Eckersdorf begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 3.334 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurnummern 305/2, 305/3, 305/6, 305/7, 305/9, 306 und 306/2 der Gemarkung Heinersreuth.

Das Planungsgebiet grenzt an den Bebauungsplan „Hackers Peunt“ vom 12.10.1979, das gegenüber der Lerchenbühlstraße auch das benachbarte Rathaus mit einschließt.

Gegenüber der Kulmbacher Straße hat der Bebauungsplan „Äußere Kulmbacher Straße“ vom 02.03.2010 seine Gültigkeit erhalten.

Der Geltungsbereich dieser Neuaufstellung grenzt direkt an den Teilbebauungsplan „Lerchenbühl“ vom 30.06.61 bzw. der Änderung des Bebauungsplanes „Lerchenbühl“ vom 24.02.78 an. Mit dem Bebauungsplan „Untere Lerchenbühlstraße“ wird eine Lücke mit besonderer Bedeutung für die Gemeindeentwicklung planungsrechtlich festgelegt.



Bild: Auszug aus dem Teilbebauungsplan Heinersreuth - Lerchenbühl vom 30.06.1961

Das Planungsgebiet befindet sich an einem Hang, der Richtung der Kulmbacher Straße abfällt und der entsprechend der Plandarstellung vom 30.06.1961 mit Ausnahme Flur Nr. 305/2 mit Mehrfamilienwohnhäusern (Nebengebäude teilweise abweichend) bebaut ist.

### 3. Stadtebauliche Situation

Die städtebauliche Situation der Gemeinde Heinersreuth wurde im Zuge einer ISEK-Erarbeitung zur Förderung im Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“, die mit Mitteln des Bundes und des Freistaats Bayern, Regierungsbezirk Oberfranken gefördert worden ist, in einem Bericht vom 28. Juli 2019 im Wesentlichen aufgenommen, analysiert und von|u|m|s| STADTSTRATEGIEN aus Leipzig (Jens Gerhardt, Fr. Dr. Tanja Korzer) bezüglich einer zukunftsorientierten städtebaulichen Gemeindeentwicklung bewertet.

Aus diesem Bericht\* geht hervor, dass sich bezüglich der demographischen Entwicklung Heinersreuth nicht aus sich heraus regeneriert, sondern zu einer stabilen Bevölkerungsentwicklung des Zuzugs von außerhalb bedarf (Seite 15\*). Desweiteren werde sich die dargestellte Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit auf die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik aus. Vor dem Hintergrund von Alterung, negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung und der Zuzugsabhängigkeit werde zwischen 2016 und 2028 ein weiterer Verlust von 175 Personen vorausgesagt (Seite 16\*).

Weiter solle sich die bisherige Entwicklung der Altersstruktur von Heinersreuth gem. der Prognose des Landesamtes in der Zukunft fortsetzen (Seite 16\*).

Die dargestellte Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit wirke sich lt. Bericht auf die Bevölkerungsprognose des Bayerischen Landesamts für Statistik aus. Demnach gehe der Anteil der Altersgruppe zwischen 0 und 65 zurück, wohingegen der Anteil der mindestens 65-Jährigen kontinuierlich steige. Das würde ein weiteres Ansteigen des Durchschnittsalters auf geschätzte 47,1 Jahre im Jahr 2028 bedeuten (Seite 17\*).

SWOT-Analyse Demografie	
Stärken	Defizite
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabile Bevölkerungsentwicklung: Rückgang innerhalb von ca. 15 Jahren um nur 2%</li> <li>• Ausgeglichener Wanderungssaldo (hohe Wanderungsgewinne in 2004, 2013, 2014 und 2016 mit Vermarktung neuer Baugebiete, leichte Wanderungsverluste in 2006/07, 2010/11, 2015)</li> <li>• Ortsteile mit leichtem Bevölkerungswachstum (Cottenbach, Dürrwiesen, Sorg, Tannenbach, Unterkonnorsreuth)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage in Region mit abnehmender Bevölkerung, Oberzentrum eingeschlossen</li> <li>• Negative, natürliche Bevölkerungsentwicklung: mehr Sterbefälle als Geburten</li> <li>• Weiler und Gehöfte mit stärkeren Bevölkerungsrückgang (Lichtentanne, Vollhof u. Weitere)</li> <li>• Zunahme der Bevölkerungsgruppe 65+ bei gleichzeitiger Abnahme der 18- bis 65-Jährigen</li> </ul>
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stagnierende Bevölkerungsgruppenkurve durch Zunahme von Geburten und Zuzug in Folge weiteren Wirtschaftswachstums</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zunahme der Dynamik des Bevölkerungsrückgangs</li> <li>• stärkere Erhöhung des Durchschnittsalters</li> </ul>

Quelle: \*Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Gemeinde Heinersreuth - Seite 17 Auszug

**SWOT-Analyse Baukultur. Mobilität. Freiraum.  
(Stadtplanung. Bauen. Wohnen. Verkehr. Energie. Öffentlicher Raum. Landschaft.)**

Stärken	Defizite
<p><b>Baustruktur &amp; Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Z. T. Ortsteile mit besonderer Atmosphäre durch historische Bausubstanz und Straßenführung</li> <li>– Formulierung des Ziels vom Erhalt der historischen Bausubstanz zum Erhalt der kulturellen Identität</li> </ul>	<p><b>Baustruktur &amp; Wohnen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sehr geringe Anzahl an Mietwohnungen als zukünftig wichtigeres Wohnungsmarktsegment</li> <li>• Mangel an altersgerechtem Wohnraum, der insbesondere wünschenswert für Altenlos ist</li> </ul>

Quelle: \*Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Gemeinde Heinersreuth - Seite 30 Auszug

Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Entwicklung von Neubauquartieren mit einem hohen ökologischen Standard</li> <li>• Beteiligung von Bauträgern an Folgekosten der Baulandausweisung (z. B. Errichtung von KITAs etc.)</li> <li>• Studentenwohnen für Heinersreuth</li> <li>• Mehrgeschossiger Wohnungsbau für Single-Haushalte und sozial schwächere Bewohner</li> <li>• Folgekostenbeteiligung von Investoren bei Baugebieterschließungen (z. B. Mitfinanzierung KITA-Bauten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Langfristig: Rückgang der Wohnungsnachfrage im Oberzentrum (Bayreuth)</li> <li>• Sozialer Wohnungsbau durch Privatinvestoren und größere Konzerne, welche Wohnungen für Arbeitnehmer beim angespannten Bayreuther Wohnungsmarkt bereitstellen müssen</li> <li>• Durch weitere Bauflächenausweisung Reduzierung der Landwirtschaftsflächen und Schaffen von Konfliktpotenzialen durch das Heranrücken der Wohnbebauung an die z. T. emissionsträchtige Landwirtschaft für Ertrag</li> <li>• Umnutzung vom Wirtshaus „Grüngraben“ zur Flüchtlingsunterkunft unterbinden, dafür aber gute, dezentrale Integration von Flüchtlingsfamilien</li> </ul>

Quelle: \*Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Gemeinde Heinersreuth - Seite 31 Auszug

Aus der SWOT-Analyse, siehe Ausschnitt Seite 30 und 31, geht weiterhin hervor, dass ein Defizit in einer sehr geringen Anzahl an Mietwohnungen als zukünftiges weiteres Wohnungsmarktsegment und ein Mangel an altersgerechem Wohnraum besteht. Chancen sieht die SWOT-Analyse in der Errichtung von Studentenwohnungen sowie im mehrgeschossigem Wohnungsbau für Single-Haushalte und sozial schwächere Bewohner.

Die Gemeinde Heinersreuth sieht sich in diesen demographischen und städtebaulichen Entwicklungsprognosen von 2019 auch in der aktuellen Gemeindeentwicklung bestätigt.

Während der Einfamilienwohnhausbau und der damit verbundene Zuzug auf einem hohen Kostenniveau zugenommen haben, nimmt die Gemeinde Heinersreuth auch einen Mangel an Wohnungen für Studenten, Singel-Haushalte sowie sozial schwächere Bewohner wahr.

#### 4. Planungsanlass

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes „Untere Lerchenbühlstraße“ befindet sich in Heinersreuth ein etabliertes und verdichtetes Wohnquartier, das über die letzten Jahrzehnte hinweg insbesondere durch kleinere Wohneinheiten den sozial schwächeren Bürgern nicht nur eine Unterkunft, sondern auch eine Heimat im Ortskern von Heinersreuth bieten kann.

Als etabliertes Wohnquartier hat es in seiner verdichteten und sozialen Funktion bereits einen eigenständigen Platz in der Gemeinde Heinersreuth eingenommen, an dem sich umliegende Bebauungspläne und Bebauungen orientiert und ausgerichtet haben.

In Anbetracht der demographischen, städtebaulichen und sozialen Gemeindeentwicklung und der bisher bestehenden und etablierten sozialen Funktion des Wohnquartiers an der unteren Lerchenbühlstraße, beabsichtigt die Gemeinde Heinersreuth Art und Maß der baulichen Nutzung in diesem Bereich zu bewahren und planungsrechtlich festzulegen.

Die Sanierung des Wohnblocks an der Kulmbacher Straße wird würdigend berücksichtigt.

#### 5. Planungsziele

Die Gemeinde Heinersreuth erstellt diesen Bebauungsplan in der Absicht, ein bestehendes und verdichtetes Wohnquartier in seiner städtebaulichen Kernfunktion zu erhalten und stabile Grundlagen für Sanierung, Nachverdichtung und Neugestaltung zu schaffen.

Im Wohnquartier werden sozial ausgerichtete Wohneinheiten zur Verfügung gestellt, die es auch finanziell schwächer gestellten Personengruppen ermöglichen sollen, sich trotz vorwiegend privatem Einfamilienhausbau 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 u.a. Studenten, junge Familien, Alleinerziehende oder auch ältere Menschen.

## 6. Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Untere Lerchenbühlstraße“ in Heinersreuth befindet sich im Gültigkeitsbereich des Flächennutzungsplanes Gemeinde Heinersreuth vom 04.10.2021. Im Flächennutzungsplan sind entsprechend dieser Aufstellung für den Gültigkeitsbereich der Bebauungsplanaufstellung „Untere Lerchenbühlstraße“ Wohnbauflächen nach § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO vorgesehen.



Auszug aus der Änderung des Flächennutzungsplanes „Aussere Kulmbacher Strasse (Bereich 4)“ 27.12.21

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

### 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 mindestens 3 Wohneinheiten zulässig sind.

### Weitere Festsetzungen (§9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird festgesetzt, dass aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nur Gebäude errichtet werden dürfen, die mindestens 30% der Nettogeschossfläche für Wohnraum bereitstellen, die nach §9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann.

## 8. Maß der baulichen Nutzungen (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ), (§19 Abs. 2 BauNVO)
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl (GFR), (§20 BauNVO)
III bzw. II+D	Anzahl der Geschosse (Vollgeschosse) Es sind zwingend 3 Geschosse vorgegeben. Das oberste Geschoss ist auch als Dachgeschoss möglich.
9,00 m	maximale Traufhöhe bei den Parzellen 305/2, 306, 306/2
8,00 m	maximale Traufhöhe bei den Parzellen 305/3, 305/6, 305/7

## 9. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- (o) offene Bauweise bei den Parzellen 305/2, 306, 306/2
- (g) geschlossene Bauweise bei den Parzellen 305/3, 305/6, 305/7

## 10. Festlegung zu baulichen Anlagen

	festgesetzte Firstrichtung siehe Planeintragung (Bestand)
38-48°	Dachneigung, Satteldach, Ziegeleindeckung rot oder schwarz
1,20 m	Kniestock von OK RFG bis UK Fusspfette
	Dachgauben, Ziegel oder Blecheindeckung
	Nebengebäude, Ziegel, Blecheindeckung oder Gründach

## 11. Hinweis zum Baubestand

Bei Bestandsgebäuden bleiben die Regelungen der Baugenehmigung weiterhin gültig!

## 12. Erschließung

Im Geltungsbereich befinden sich keine öffentlichen Erschließungsflächen.

Da im Planungsgebiet keine konkreten Baumaßnahmen anstehen, bleiben die bisherigen Regelungen entsprechend dem jeweiligen Stand der Baugenehmigung weiterhin erhalten. Dies gilt ebenso für bisherige Festlegungen von Stellflächen, Feuerwehrflächen und gegebenenfalls privatrechtlichen Vereinbarungen u.a. von Fahrrechten (Grunddienstbarkeiten).

## 13. 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.

#### 14. 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)

#### 15. 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.

#### 16. Rückstausicherung, Kellerentwässerung

Alle Geschosse sind bei Neubau nach technischer Erfordernis gegen Rückstau zu sichern.

#### 17. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Zisternen für die Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung wird bei Neubaumaßnahmen verbindlich vorgegeben. Je Bauparzelle ist eine Regenwasserzisterne mit einer Mindestgröße von 4.0 Kubikmeter zu errichten.

#### 18. Bodenversiegelung

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

#### 19. Solaranlagen

Solarenergetische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie zur Wärme- und / oder Stromerzeugung (Photovoltaik) sind bei Neubaumaßnahmen 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.

#### 20. Fassadengestaltung

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

#### 21. Einfriedungen

Sind Einfriedungen bei Neubauten 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 Einfriedung als lebende Hecke aus heimischen Sträuchern / Gehölzen ist möglich - Laubhölzer sind empfohlen. Mauern, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

## 22. Vorgärten

Bei Neubaumaßnahmen sind die Vorgärten 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 bei Neubaumaßnahmen nur 50% der Gartenfläche für Wege und Stellplätze befestigt werden.

## 23. Pflanzgebot

Bei Neubaumaßnahmen ist je Grundstück mindestens ein standortgerechter Obst- oder Laubbaum nach 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.

### Obstbäume

Apfel, Birne, Kirsche, Quitte, Zwetschge / Pflaume, jeweils in unterschiedlichen Sorten

### Laubbäume

Feldahorn, Spitzahorn	<i>Acer campestre</i> , <i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Stieleiche, Traubeneiche	<i>Quercus robur</i> , <i>Quercus petraea</i>
Sommerlinde, Winterlinde	<i>Tilia platyphyllos</i> , <i>Tilia cordata</i>
Esche, Eberesche	<i>Fraxinus excelsior</i> , <i>Sorbus aucuparia</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>

### Sträucher (Wildgehölze)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Weissdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wild-Kirsche	<i>Prunus acium</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wild-Birne	<i>Pyrus pyraeaster</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Alpenjohannisbeere	<i>Ribes alpinum</i>

Hundsrose  
Schwarzer Holunder  
Wolliger Schneeball  
Kornelkirsche

Rosa Canina  
Sambucus nigra  
Viburnum lantana  
Cornus nas

## 24. Bestandsgebäude

Parzellen  
305/3, 305/6, 305/7



Parzellen  
305/2, 306, 306/2

