



Bebauungsplanverfahren

für das Dorfgebiet Unterwaiz

Wiesenstrasse, 95500 Heinersreuth

Begründung und Festlegungen zum Plan vom 25.04.2023

aufgestellt am 25.04.2023:

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	Bauweise	Seite 09
9	Hinweise zum Baubestand	Seite 08
10	Erschließung	Seite 08
11	Nebengebäude	Seite 09
12	Flucht- und Rettungswege	Seite 09
13	Abstandsflächen	Seite 09
14	Schallschutzmaßnahmen	Seite 09
15	Rückstausicherung, Kellerentwässerung	Seite 09
16	Regenwasserzisternen	Seite 09
17	Bodenversiegelung	Seite 09
18	Solaranlagen	Seite 09
19	Fassadengestaltung	Seite 10
20	Einfriedungen	Seite 10
21	Vorgärten	Seite 10
22	Pflanzgebot	Seite 10
23	Bilddokumentation	Seite 11

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. November 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 Ortsteil im nördlichen Gemeindebereich von Heinersreuth. Das Planungsgebiet wird von einer wichtigen Bundesstrasse, der B85 zwischen Bayreuth und Kulmbach begrenzt.

Der Geltungsbereich umfasst 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 geändert worden ist. Unter Einbindung geeigneter Flurgrenzen erfolgt im Bebauungsplan eine Verfeinerung der vorkonzeptionierten Gültigkeitsbereiche.



3. Städtebauliche Situation

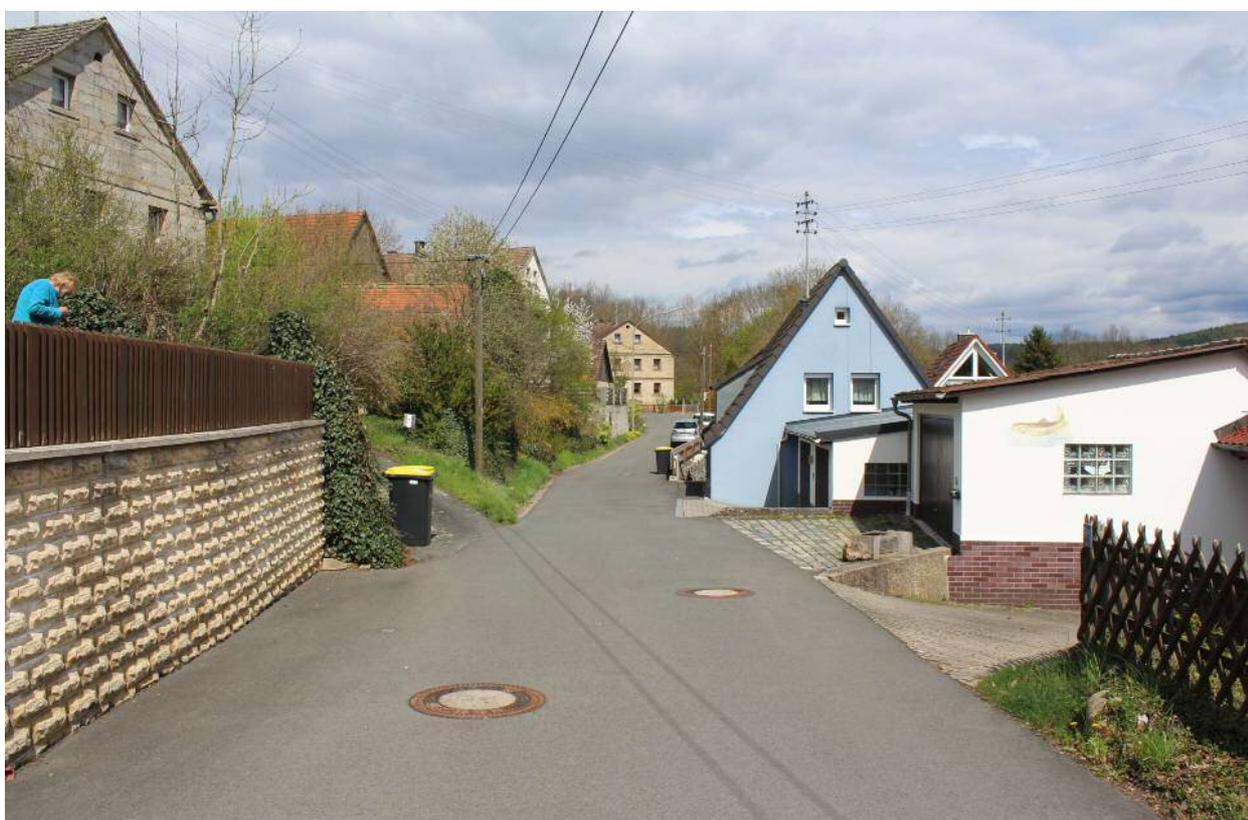
Das Ortsgebiet der Wiesenstrasse ist an den Ort Unterwaiz angebunden, wird jedoch durch den Verlauf der Bundesstrasse B85 vom zugehörigen Ortskern Unterwaiz separiert und als solches autark wahrgenommen.



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 landwirtschaftlichen Betrieb führt und dort ohne öffentliche Wendestelle endet bzw.



nahtlos in einen landwirtschaftlichen Hof übergeht.

Die Gemeinde hat sich in ihrem ISEK intensiv mit den Siedlungsgebieten und Naturräumen beschäftigt. Als Ergebnis wurde u.a. festgelegt, dass die Zäsuren zwischen den Siedlungsgebieten erhalten bleiben müssen, dass ein weiteres „Verzähnen“ mit der Landschaft und ein Zusammenwachsen des Siedlungsgebietes Altenplos-Unterwaiz-Heinersreuth städtebaulich nicht erwünscht ist und verhindert werden muss.

4. Planungsanlass

Diesem Gedanken folgend, empfiehlt der Bau- und Umweltausschuss dem Gemeinderat der gesetzlichen Pflicht aus 1 Abs. 3 BauGB nachzukommen und einen einfachen Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB für den Bereich der Wiesenstrasse aufzustellen.

5. Planungsziele

Die Gemeinde Heinersreuth erstellt diesen Bebauungsplan in der Absicht, ein bestehendes Dorfgebiet in seiner ländlichen Kernfunktion zu erhalten, die ländliche Einbindung in Landschafts- und Naturräume abzusichern, und damit eine stabile Grundlage für Nachverdichtung oder auch für Neubau und Umgestaltung zu schaffen.

Insbesondere wird das Erfordernis der Bauleitplanung

- aus §1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB zur Gestaltung der Orts- und Landschaftsbildes
- aus §1 Abs. 6 Nr. 7 den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere auch den Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt
- aus §1 Abs. 6 Nr. 8 Buchst. b den Belangen der Landwirtschaft
- aus §1 Abs. 6 Nr. 11 den Ergebnissen eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und abschließend
- aus §1 Abs. 6 Nr. 14 der ausreichenden Versorgung mit Grün- und Freiflächen

abgeleitet.

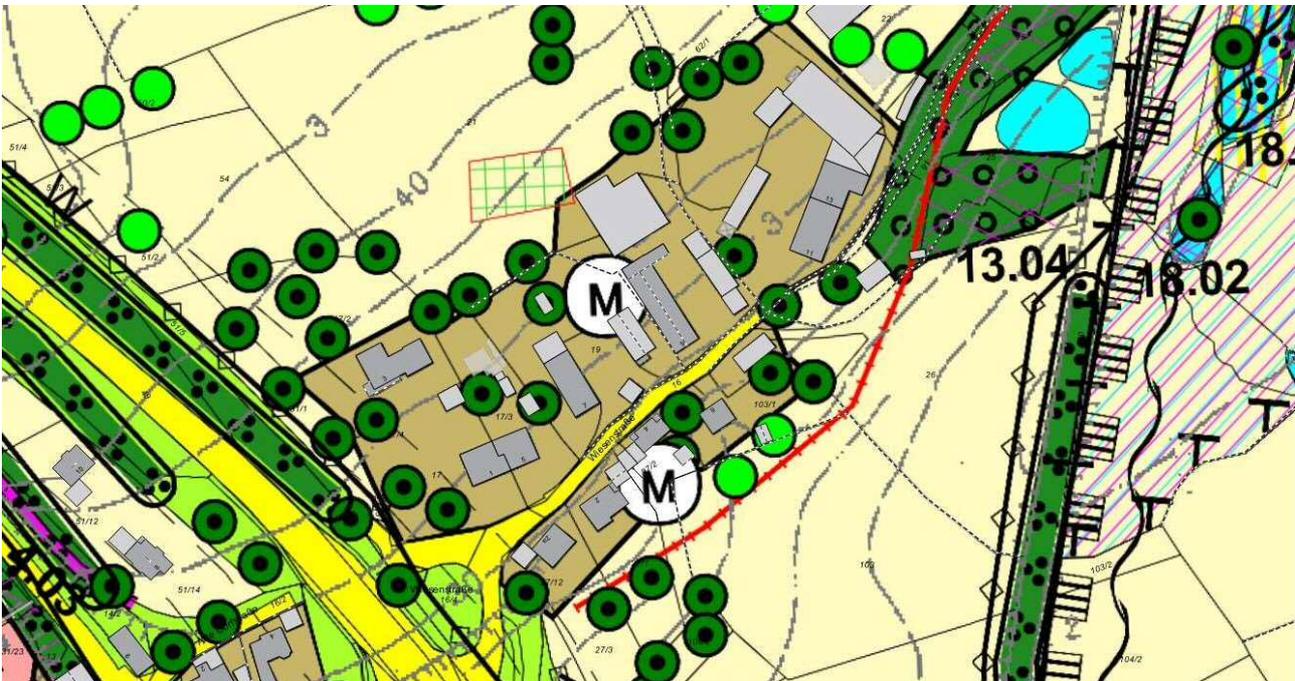
Da in dem geplanten Geltungsbereich im Flächennutzungsplan schon gemischte Bauflächen (M) vorgesehen sind, kann mit der geplanten Festlegung eines dörflichen Wohngebiets (MDW nach §5a BauNVO) gem. § 8 Abs. 2 BauGB dem Entwicklungsgebot voll entsprochen werden.

Die Gemeinde verfolgt also zusammenfassend das legitime Ziel einer bestandsorientierten Bewahrung des dörflichen Charakters der bisherigen Außenbereichsfläche.

6. Flächennutzungsplan

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wiesenstrasse“ befindet sich im Gültigkeitsbereich des Flächennutzungsplanes Gemeinde Heinersreuth, der am 26.06.2003 genehmigt und zuletzt am 27.12.21 geändert worden ist. Im Flächennutzungsplan sind entsprechend die-

ser Aufstellung für den Gültigkeitsbereich der Bebauungsplanaufstellung „Wiesenstrasse“ gemischte Bauflächen nach §1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO vorgesehen.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan für den Bereich „Wiesenstrasse“ in Unterwaiz, Gde. Heinersreuth

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

Dörfliche Wohngebiete (§5a BauNVO)

Gemäß §1 Abs. 4 und Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit §15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5a Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet mit Ausnahme von §3 Abs 3 Nr. 1 und 2 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe) nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

8. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(o) offene Bauweise

9. Hinweis zum Baubestand

Bei Bestandsgebäuden bleiben die Regelungen der Baugenehmigung weiterhin gültig!

10. Erschließung

Bisherige Regelungen zu den öffentlichen Erschließungsflächen bleiben erhalten. Dies gilt insbesondere auch für bisherige Festlegungen zu Zufahrten, Stell- und Wendeflächen von Rettungsdienst, Feuerwehr und Entsorgungsdiensten sowie gegebenenfalls auch privatrechtlichen Vereinbarungen wie z.B. von Fahrrechten (Grunddienstbarkeiten).

11. Nebengebäude

Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn diese nach Maßgabe Art. 6 Abs. 7 BayBO ohne eigene Abstandflächen zulässig sind.

12. 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 Feuerwehzufahrten sind mit der örtlichen Feuerwehr abzuklären.

13. 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)

14. Schallschutzmaßnahmen

Schallemissionen, die von der Bundesstraße B85 ausgehen, sind bei der Errichtung der Wohn- oder Betriebsgebäude entsprechend den gesetzlichen Mindestanforderungen an Schallschutz durch geeignete bauliche Maßnahmen zu kompensieren.

15. Rückstausicherung, Kellerentwässerung

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

16. 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.

17. 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 Fugenanteilen, Rasengittersteine oder -waben, kleinformatiges Natursteinpflaster mit Splittfugen, wassergebundene Decke.

18. 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.

19. Fassadengestaltung

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

20. 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.

21. 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.

22. 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
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Wild-Apfel
Wild-Kirsche
Schlehe
Wild-Birne
Echter Kreuzdorn
Alpenjohannisbeere
Hundsrose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Kornelkirsche

Crataegus monogyna
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus acium
Prunus spinosa
Pyrus pyraister
Rhamnus cartharticus
Ribes alpinum
Rosa Canina
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Cornus nas

23. Bilddokumentation

