

1. PRÄAMBEL

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.

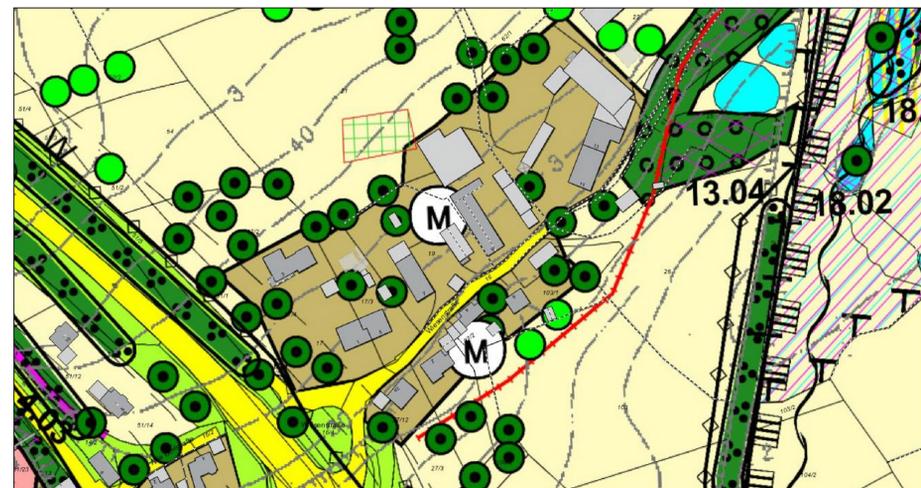
Das Ortsgebiet der Wiesenstrasse ist an den Ort Unterwaiz angebunden, wird jedoch durch den Verlauf der Bundesstrasse B85 vom zugehörigen Ortskern Unterwaiz separiert und als solches autark wahrgenommen. Die Wiesenstrasse ist eine gewachsene, kurze und schmale Stichstrasse, die zu einem landwirtschaftlichem Betrieb führt und dort ohne öffentliche Wendestelle endet bzw. nahtlos in einen landwirtschaftlichen Hof übergeht. Die Bebauung entlang der Wiesenstrasse ist talseitig in den Hang gerichtet und geht unmittelbar das Natur-/ Landschaftsgebiet der Rotmainauen über.

3. PLANZEICHNUNG

3.1 Lageplan (M1/1000)



3.2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)



2. RECHTSGRUNDLAGEN

- 2.1 Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I 2023 | Nr. 6) geändert worden ist.
2.3 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. Februar 2023 (GVBl. S 22) geändert worden ist.
2.4 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. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

2.5 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) die BayRS 2132-1-4-I, zuletzt durch Verordnung vom 25. April 2015 (GVBl. S. 148) geändert worden ist. Bei Bestandsgebäuden bleiben die Regelungen der Baugenehmigung weiterhin gültig!

(5.) Fortsetzung zu 5. Textliche Festsetzungen (\*)

ergänzend siehe auch Begründung und Festlegungen vom 25.04.2023

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

4 ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

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

(MDW) 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 Nr. 2 (Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude sowie Gartenbaubetriebe) nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und dem unmittelbar angrenzenden Natur- und Landschaftsgebiet neue, sowohl dem ländlichen Charakter sowie auch dem Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

4.2 Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ), (§19 Abs. 2 BauNVO) Geschossflächenzahl (GFZ), (§20 BauNVO) Anzahl der Geschosse (Vollgeschosse), (Art 2 Abs. 7 BayBO) Kellergeschosse talseitig auch nicht als Vollgeschosse möglich !

4.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen offene Bauweise Baugrenzen i. S. v. §23 (3) BauNVO für bauliche Anlagen Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

4.4 Festsetzungen zur Plandarstellung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Grundstücksgrenze vorhandene Flurnummer

4.5 Festlegungen zu baulichen Anlagen Bei Bestandsgebäuden bleiben die Regelungen der Baugenehmigung weiterhin gültig Bestehende Gebäude (Grautöne)

4.6 Verkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Straßenverkehrsflächen Geh- und Radwege

4.7 weitere Symbole und Flächenkennzeichnungen Grünflächen (Bestand im Geltungsbereich nicht definiert) Baum zur Anpflanzung Baum zur Erhaltung

4.8 Erklärung der Nutzungsschablone Table with columns: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Bauweise, Dachform, Trauf-/ First-/ Attikahöhe.

4.9 Festlegungen zu baulichen Anlagen Dachform: Satteldach (SD), Walmdach (WD) Dachneigung: maximale Dachneigung 46° Dachaufbau: Ziegel-, Blechendeckung (rot, grau, schwarz) Dachaufbauten müssen einen Abstand von 2.50 m zu den Giebelseiten aufweisen. Zulässig sind Giebel-, Satteldach- und Schleppgauben. Gesamtlänge der Gachgauben max. 1/2 der Dachfläche sind zulässig. Firsthöhe: max. 12.0 m über Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses Traufhöhe: max. 7.0 m über des untersten Vollgeschosses Attikahöhe: Knienock: entwurfsabhängig im Rahmen max. II Vollgeschosse / Trauf-/ Firsthöhe Höhenlage: entwurfsabhängig im Rahmen max. II Vollgeschosse / Trauf-/ Firsthöhe sowie denen im weiteren angeführten zulässigen Geländeanpassungen

5. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (\*)

5.01 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.

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

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

3.3 Luftbild von der Wiesenstrasse (Quelle: BayernATLAS) - ohne Maßstab



5.04 Einfriedungen Sind Einfriedungen bei Neubauten vorgesehen, so sind diese entlang von öffentlichen Verkehrsflächen mit einer max. Höhe von 1.00 m zulässig. Eine Einfriedung als lebende Hecke aus heimischen Sträuchern / Gehölzen ist möglich - Laubböhlen sind empfohlen. Mauern, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen sind nicht zulässig.

5.05 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, Kleinformaltes Natursteinpflaster mit Splittfugen, wassergebundene Decke.

5.06 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.

5.07 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.

5.08 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.

5.09 Schallschutzmaßnahmen und Immissionen 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. Gegenüber dem Baulastträger der Bundesstrasse B85 können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

5.10 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)

5.11 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 Feuerwehruzufahrten sind mit der örtlichen Feuerwehr abzuklären.

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat Heinersreuth hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

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

....., den ..... Gemeinde Heinersreuth Bürgermeisterin Simone Kirschner (Siegel)

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß §10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Ausgefertigt ....., den ..... Gemeinde Heinersreuth Bürgermeisterin Simone Kirschner (Siegel)

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß §10 Abs.3 HS 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht bzw. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß §10 Abs. 3 HS2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft geben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

....., den ..... Gemeinde Heinersreuth Bürgermeisterin Simone Kirschner (Siegel)

Landratsamt Bayreuth Unterzeichner/-in



GEMEINDE HEINERSREUTH

LANDKREIS BAYREUTH

BEBAUUNGSPLAN

WIESENSTRASSE

AUFGESTELLT AM 25.04.2023 ZULETZT GEÄNDERT AM 24.07.2023 Anlage: Begründung und Festlegungen zum Plan vom 25.04.2023

FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.NR. 16, 16/4, 17, 17/2, 17/3, 17/4, 19, 21, 22, 27/1, 27/2, 27/12, 103/1 DER GEMARKUNG UNTERWAIZ

GEMEINDE HEINERSREUTH KULMBACHER STR. 14 95500 HEINERSREUTH

AUFGESTELLT: KASTL ARCHITEKTUR GMBH 95500 HEINERSREUTH, COTTENBACH 57

..... Cottenbach, 25.04.2023 ..... Norbert Kastl, Architekt