

Nutzung 1:

WA	I+DG
0,25	0,45
geneigtes Dach: SD/WM	
DN 23°-47°	ab DN 48°
1,00 m Kniestock	0,75 m Kniestock

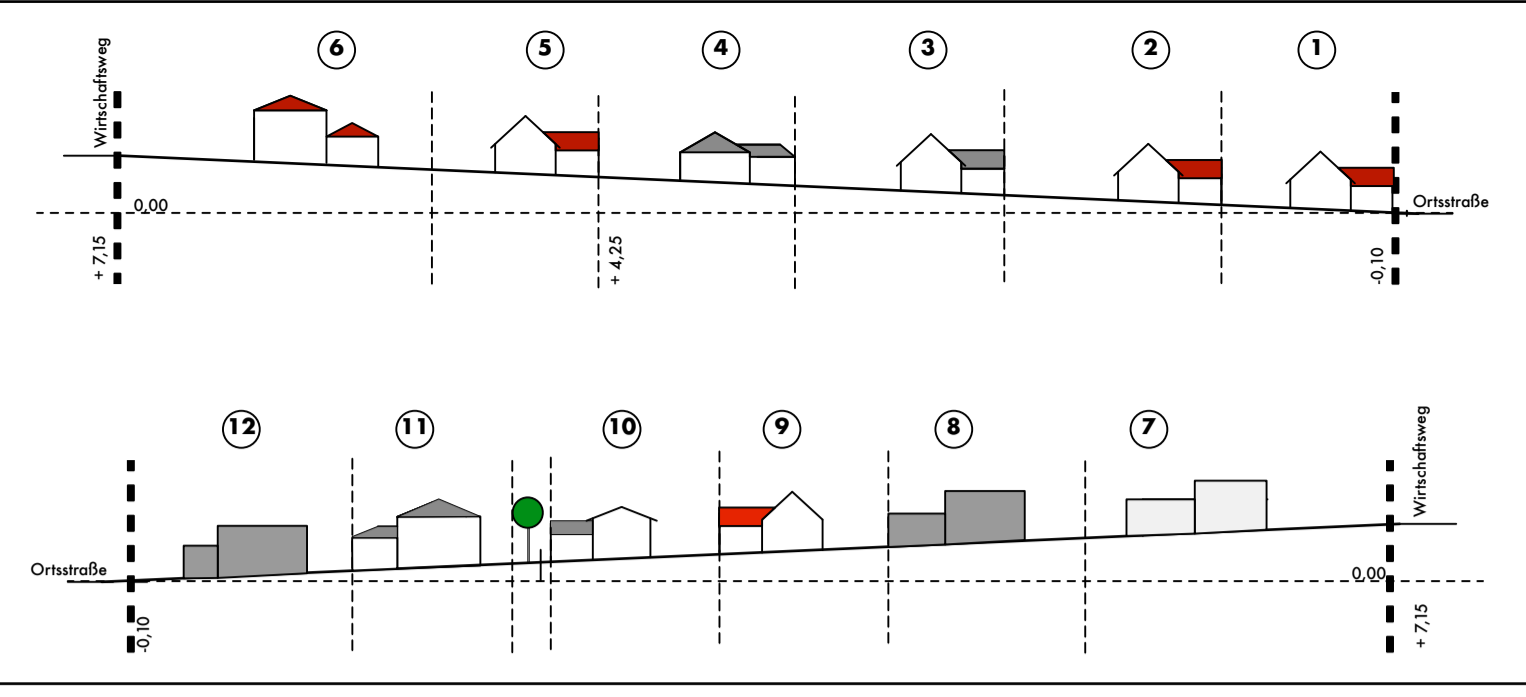
Nutzung 2:

WA	II
0,25	0,45
Traufhöhe FD	max. Firsthöhe
6,50 m	9,00m
geneigtes Dach	bis DN 22°
SD/WM/PD	5,50 m Traufhöhe
DN 23°-47°	ab DN 48°
1,00 m Kniestock	0,75 m Kniestock
über EG	über EG

Lageplan

Schnitt A-A

Schnitt B-B



BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Heusch, Am Fichtig, BA III" und der Flächennutzungsplanänderung vom 22.06.2016

1. Ausgangssituation
Um der Nachfrage nach Bauland für die Gemeinde Kasendorf begegnen zu können, erstellt der Markt Kasendorf einen Bebauungsplan im Ortsteil Heusch. Die Gemeinde Kasendorf verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan. Das Bauvorhaben bedarf einer Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren.

2. Räumliche und strukturelle Situation
2.1. Lage des Plangebietes
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Heusch, Am Fichtig, BA III“ befindet sich im Ortsteil Heusch der Gemeinde Kasendorf an der Gemeindeverbindungsstraße nach Thurnau. Die geplante Erweiterung schließt am südöstlichen Ende des bestehenden Baugebietes "Heusch, Am Fichtig, BA I" aus dem Jahre 1998 an. Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück 277, 278 und 279 der Gemarkung Heusch. Die vorgesehene Fläche von 10095 m² ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

2.2. Überörtliche Erschließung
Das bestehende Baugebiet erstreckt sich südöstlich des alten Ortskerns von Heusch, die nun geplante Erweiterung grenzt in östlicher Richtung an die Gemeindeverbindungsstraße Heusch - Thurnau an. Die Erschließung ist über diese Straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über diese Straße durch die Ortschaft in westlicher Richtung an die Staatsstraße 2190 Kulmbach - Kasendorf - Scheßlitz - Bamberg, sowie in entgegengesetzter Richtung an die Staatsstraße 2689 Döllnitz - Thurnau gegeben. In beide Richtungen besteht dadurch eine Anbindung an die Autobahn A70.

2.3. Innerörtliche Erschließung - Verkehrsberuhigung
Die Erschließung innerhalb des Baugebietes wird als Sackgasse ausgebildet, dadurch wird eine planerische Verkehrsberuhigung erzielt. Eine gute Durchgrünung in Form von straßenbegleitenden Grün dient sekundär ebenfalls der Verkehrsberuhigung. Ein Fußwegnetz in Form von fußgängerfreundlicher Straßenbauweise, Anbindung an ein sich in Planung befindendes innerörtliches Fußgängeretz, sowie an eine Baugebietersweiterung mit guter fußläufiger Verbindung zur offenen Flur sind Hauptkriterien der Planung.

Um den seit langen angestrebten Ziel der Verkehrsberuhigung an der Ortseinfahrt von Heusch aus Richtung Thurnau zu begegnen wird eine Verkehrsberuhigungsinsel, welche Ortsein- und ausfahrt in zwei Spuren aufspaltet in die Planung aufgenommen.

2.4. Bestand innerhalb des Plangebietes
Die westliche Grenze bildet die Ortsrandbebauung von Heusch mit einer Wohnbebauung des ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiets "Heusch, Am Fichtig, BA I", die nördliche Grenze besteht aus der Ortsverbindungsstraße nach Thurnau an der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich Grundstücke die im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ebenfalls eine Umwandlung von landwirtschaftlicher Nutzfläche in Wohnbauflächen in Form eines Mischgebietes erfahren sollen. An den übrigen Grenzen des Vorhabengebietes schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an. Die Grundstücke selbst sind derzeit als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Süden nach Norden um ca. 7,50 im Mittel ab.

2.5. Entwässerung
Die Abwässer des überplanten Gebietes werden im Trennsystem über die Erschließungsstraße in die vorhandenen Kanäle eingeleitet, welche an die Abwasserbehandlungsanlage des Zweckverbandes Friesenbachtal angeschlossen sind. Das bestehende offene Grabensystem entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist zur Ableitung von Abwasser aus den benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücken und Straßenflächen zu erhalten.

2.6. Denkmalschutz
Der Art. 8 Abs. 1-2 DSchG ist zur Meldepflicht und zur Verfahrensweise bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern zu beachten.

2.7. Eigentumsverhältnisse
Das Gebiet des Bebauungsplanes „Heusch, Am Fichtig, BA III“ befindet sich in Privatbesitz, der Kauf durch die Gemeindeverwaltung ist in Vorbereitung.

3. Bebauung
Entsprechend den Zielen der Planung sind im Plangebiet Gebäude für Wohnbaunutzung und deren Nebengebäude zulässig. Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit den Hausform Einzelhaus festgesetzt, dies entspricht dem dörflichen Baucharakter. Die neuen Eigentümer sollen ein breites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten erhalten, daher werden für die zu planenden Gebäude die planungsrechtlichen Festsetzungen sehr reduziert gehalten. Aufgeteilt in zwei getrennte Nutzungseinheiten wurde zum Schutz der bestehenden Nachbarbebauung im "Baugebiet Heusch, Am Fichtig BA I" eine niedrigere Bebauung mit einer Höhenentwicklung EG + DG zur Verringerung der Dichtigkeit festgesetzt. Es wird auf eine intensive Durchgrünung geachtet.

Das Baugebiet wird als Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO eingestuft. Die Gebäude sind ein- oder zweigeschossig auszuführen. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt. Die EG-Fertigfußbodenhöhe jedes Gebäudeteils darf im Mittel nicht mehr als 30 cm über der bestehenden Geländeoberfläche liegen. Ein Teil der Grundstücke (Nutzung 2) erhält frei zu gestaltende Festsetzungen um den Wunsch von Käufern nach individueller Bauweise begegnen zu können. Der Stauraum vor Garagen ist mit einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt.

4. Räumliche Abgrenzung
Die künftige Baugebietersweiterung erstreckt sich auf die Flurstücke 277 und 278 und 279 der Gemarkung Heusch.

5. Ausgleichsmaßnahmen auf Fl.-Nr. 264 (Tiff.). Gmkg Heusch
Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche (F = 0,413 ha) außerhalb des Plangebietes durch Umnutzung und Pflege-Erhaltungsmaßnahmen zu einer „Mager-/Extensivwiese“ nach Vorgaben der UNB:
- In den ersten 5 Jahren maximal 3 Mähgänge pro Jahr:
1. Mahd nach dem 15. Juni; 2. Mahd im August; 3. Mahd im Herbst - zur Förderung der charakteristischen LRT-Arten.
- Ab dem 6. Jahr maximal 2 Mähgänge pro Jahr: 1. Mahd nach dem 15. Juni; 2. Mahd im Herbst.
- Das Mähgut ist auf der Ausgleichsfläche immer abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Blumenwiese (LRT-6510-Arten) entwickeln kann. Das Mähgut kann zu Futterwecken verwendet werden.
- Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Höhenlage baulicher Anlagen
Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) im Mittel 30 cm über Straße
Traufhöhen bestimmen sich entsprechend der Vorgaben der BayBO aus dem Schnittpunkt der Außenwand mit Dachhaut im Bezug auf die bestehende Geländeoberfläche. Die Höhenvorgaben können der Nutzungsschablonen der Planzeichnung in Bezug auf die jeweilige Dachform entnommen werden.

Dachdeckung
Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern wird ziegelrotes bis rotbraunes, sowie graues Dachdeckungsmaterial zugelassen.

Flächen für Garagen
Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig

Textliche Festsetzungen zur Grünordnung
Schutzgut Arten und Lebensräume
Verzicht auf jegliche Düngung und Pflanzenschutzmittel zur Schaffung neuer Lebensräume (z.B. Heckenstrukturen, Laubbäume) für fast alle Arten der Feldflur (z.B.: Rebhühner, Feldhasen, Feldlerche, Zauneidechse, Igel usw.).
Untersagung von Mauern, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen aus Einfriedung um die Durchlässigkeit des Wohnbaugebietes für Amphibien, Kleinsäuger (z.B. Igel) oder Laufkäfer zu gewährleisten.
Bei einer evtl. Beleuchtung des Gebietes wird auf Insekten, Schmetterlinge sowie Vögel und Fledermäuse Rücksicht genommen, z.B. Einsatz von Natriumdampf Niederdrucklampen.

Schutzgut Wasser
Verzicht auf den Einbau von Fremdsubstraten.
Versickerung von Oberflächenwasser ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben möglich
Nachweise auf Sickerfähigkeit sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu erbringen.

Schutzgut Boden
Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen, sowie von Veränderungen der Oberflächenformen.
Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens.

Schutzgut Landschaftsbild
Anlage von Baum- und Heckenstrukturen zur Eingrünung des Baugebietes.
Pflanzung von Hausbäumen entsprechend nachfolgender Artenliste

Pflanzgebot Laubbäume:
Je Grundstück ist entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen ein heimischer Laubbäum zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen:
Es ist eine standortgerechte Vegetation entsprechend folgender Liste anzusetzen

Laubbäume (Hausbaum usw.),	Mindestgröße: Hochstamm (H)
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Malus, Prunus, Pyrus i.S.	Obstbaum
Juglans regia	Walnuss

Sträucher zur Eingrünung: Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm	
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Deutzia	Deutzia
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Prunus avium	Wild-Kirsche
Ribes alpinum	Alpenjohannisbeere
Rosa spec.	Wild- und Strauchrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Walliger Schneeball
Weigelia	Weigelia

VERFAHRENSVERMERKE
Aufstellungsbeschluss:
Der Gemeinderat der Gemeinde Kasendorf beschloss in seiner Sitzung am 22.06.2016 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet " Heusch, Am Fichtig, BA III" im Bereich der Fl.Nr. 277, 278 und 279 der Gemarkung Heusch mit einer 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Markt Kasendorf. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
In der Zeit vom bis erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Auslegung des Vorentwurfes für den Bebauungsplan "Heusch, Am Fichtig, BA III". Auf die Auslegung wurde mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom hingewiesen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom über die Auslegung und die Möglichkeit zur Einsicht in die Planunterlagen informiert.

Öffentliche Auslegung:
Mit Beschluss des Marktgemeinderates der Gemeinde Kasendorf vom wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung am der Entwurf der qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Heusch, Am Fichtig, BA III" in der Fassung vom mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und in der Zeit vom bis im Rathaus der Gemeinde Kasendorf mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach vom bekannt gemacht. Mit Schreiben vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf die Auslegung, sowie über die Möglichkeit zur Einsichtnahme informiert und um Stellungnahmen gebeten.

Satzungsbeschluss:
Die Marktgemeinderat Kasendorf hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan für das Baugebiet "Heusch, Am Fichtig, BA III" in der Fassung vom beschlossen.

Bekanntmachung/Inkrafttreten:
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde nach Genehmigung der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Markt Kasendorf am im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht im Rathaus der Gemeinde Kasendorf zu jedermanns Einsicht ab öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Heusch, Am Fichtig, BA III" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten ist.
Kasendorf, den.....
Bernd Steinhäuser, 1. Bürgermeister
(Siegel und Unterschrift)



Gemeinde Kasendorf
Landkreis Kulmbach

Bebauungsplan Gemeinde Kasendorf
Baugebiet: "Heusch, Am Fichtig, BA III"

Entwurf M 1:1000 22.06./14.10./26.10.16/11.10./11.12./20.12.17

Vorhabensträger:
Gemeinde Kasendorf
Marktplatz 8, 95359 Kasendorf
Tel. 09228-99960
email: poststelle@kasendorf.de

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Anja Müller,
Heusch 8, 95359 Kasendorf
Tel. 09228-8448
email: architekturbuero.anjamueller@t-online.de

LEGENDE

Festsetzungen zum Bebauungsplan

- Geltungsbereich
- Art der baulichen Nutzung,
- Grundflächenzahl GRZ
- Geschossflächenzahl GFZ
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- offene Bauweise
- geneigtes Dach: Pultdach/Satteldach/Walmdach
- Flachdach
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- Bebauungsvorschlag

Festsetzungen zur Grünordnung

- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche
- Ortsrandeingrünung (privat)
- Ausgleichsfläche
- Pflanzgebot Hochstammabäume, mittel- bis großkronig, lagegebunden
- Pflanzgebot Hochstammabäume, mittel- bis großkronig, mit Standortvorschlag
- zu erhaltende Gehölze
- Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen

Other symbols:

- Flurstücknummer
- Höhenkoten
- bestehende Flurstücksgrenzen
- Grenze zwischen Nutzungsarten