

**Nutzung 2:**

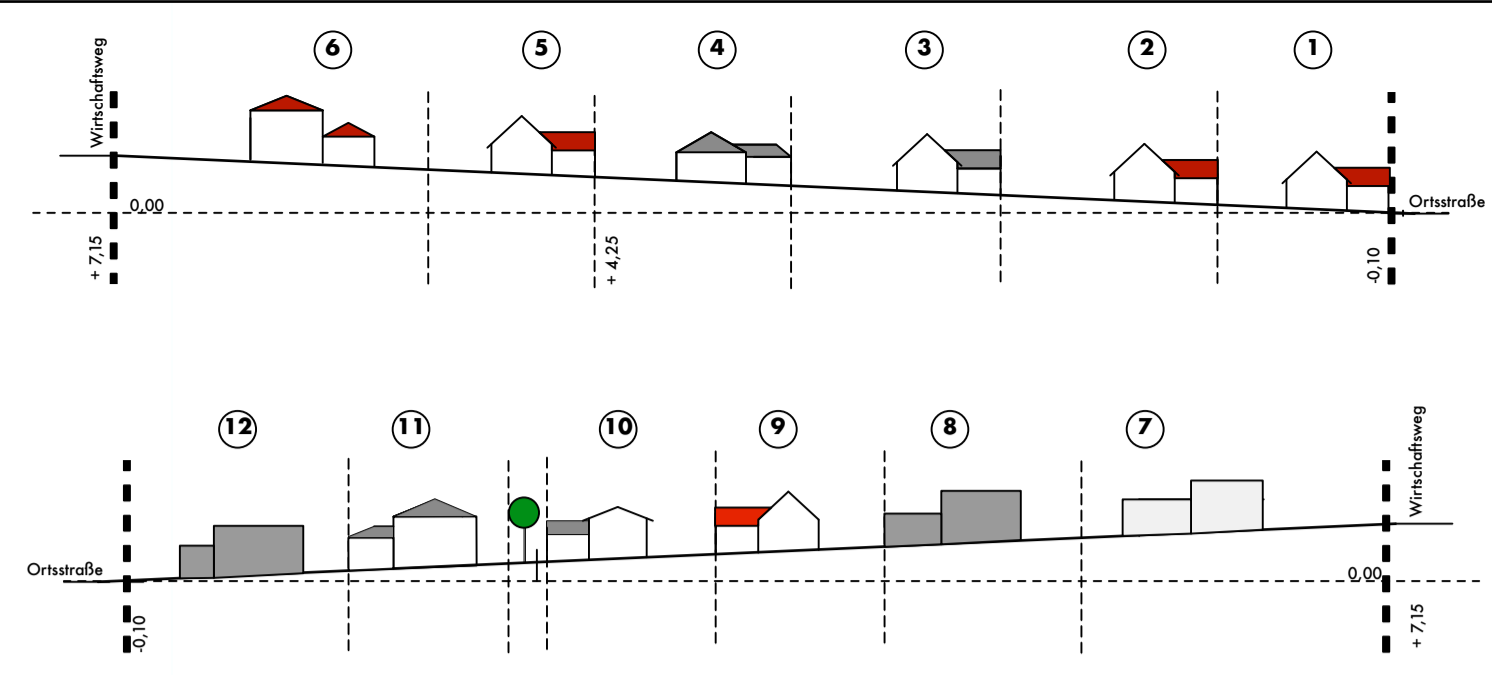
WA	II
0,25	0,45
Traufhöhe FD	max. Firsthöhe
6,50 m	9,00m
geneigtes Dach	bis DN 22°
SD/WM/PD	5,50 m Traufhöhe
DN 23°-47°	ab DN 48°
1,00 m Kniestock	0,75 m Kniestock
über EG	über EG

**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

**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 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.

**2.2. 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 dem seit langem angestrebten Ziel der Verkehrsberuhigung an der Orteinfahrt 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 Wohngebietes "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. 750m im Mittel ab.

**2.5. Entwässerung / Vernetzung**  
 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. In allen Straßen und Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

**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 Wohnbau und deren Nebengebäude zulässig. Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit den Hausform Einzelhaus festgesetzt, dies entspricht dem dörflichen Bebauungscharakter. 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.

**Einfriedigungen**  
 Einfriedigungen dürfen einschließlich eines 20 cm hohen Zaunsockels 1,0 Meter nicht überschreiten. Als Material für die Einfriedung sind Maschendrahtzäune sowie Holzlatenzäune zugelassen. Die Zäune sind mit Gehölz zu hinterpflanzen. Anstelle der Zäune können auch Hecken ausgeführt werden. Im Straßenraum dürfen diese eine Höhe von 1,00 Meter nicht überschreiten. Für die Anpflanzungen im Gartenbereich wird auf die Bestimmungen des AGBGB verwiesen. Die Stauräume bis 5,00 m Tiefe vor den Garagen dürfen nicht eingefriedet werden. Absperrketten sind nicht erlaubt.

**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 Futterzwecken verwendet werden.  
 - Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan**  
**Höhenlage baulicher Anlagen**  
 Erdgeschosfußbodenhöhe (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, Feldlerchen, Zauneidechsen, Igel usw.).  
 Untersagung von Mauern, Gabionen oder geschlossene Sichtschutzkonstruktionen als Einfriedung um die Durchlässigkeit des Wohngebietes 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. Hinsichtlich des Grenzabstandes der Bepflanzung wird auf Art. 47 AGBGB und Art. 29 BayStrWG hingewiesen. Durch einen regelmäßigen Rückschnitt der Pflanzen ist dafür zu sorgen, dass es zu keinen Behinderungen auf dem angrenzenden Wirtschaftsweg kommt. Emissionen durch ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung angrenzender Flächen sind hinzunehmen.

**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	Deutzie
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	Wolliger 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 30.06.2016 im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:**  
 In der Zeit vom 08.07.2016 bis 08.08.2016 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 30.06.2016 unter Nr. 26 hingewiesen. Gleichzeitig wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 05.07.2016 über die Auslegung und die Möglichkeit zur Einsicht in die Planunterlagen informiert.

**Öffentliche Auslegung:**  
 Mit Beschlüssen des Marktgemeinderates der Gemeinde Kasendorf vom 26.10.2016 und 11.10.2017 wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung der Entwurf der qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Heusch, Am Fichtig, BA III" in der Fassung vom 11.10.2017 mit der Begründung und dem Umweltbericht gebilligt und in der Zeit vom 01.02.2018 bis 05.03.2018 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 19.01.2018 unter Nr. 3 bekanntgemacht. Mit Schreiben vom 08.01.2018 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 28.03.2018 den Bebauungsplan für das Baugebiet "Heusch, Am Fichtig, BA III" in der Fassung vom 28.03.2018 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 M1:1000 22.06./14.10./26.10.16/11.10./11.12./20.12.17/28.03.18  
 1. Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB 28.08.2020

**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, WA
- Grundflächenzahl GRZ 0,25
- Geschossflächenzahl GFZ 0,5
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II
- offene Bauweise o
- geneigtes Dach: Pultdach/Satteldach/Walmdach PD/SD/WD
- Flachdach FD
- Baulinie
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- Bebauungsvorschlag

331/0 Flurstücknummer

+ - 0,10 Höhenkoten

bestehende Flurstücksgrenzen

Grenze zwischen Nutzungsarten

**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