

LAGEPLAN M 1:1000

WA	max. II	o	0,25	(0,5)
geneigtes Dach SD/WD/PD bis DN 22° 5,50 m Traufhöhe				
DN 23-47° 1,00 m Kniestock über EG				
ab DN 48° 0,75 m Kniestock über EG				
Flachdach: Trauf (=Attika)höhe FD 6,50 m		max. Firsthöhe geneigtes Dach 9,00m		

Beim Verlassen der Ortschaft über die Ortsverbindungsstraße nach Nordwesten ist Mainleus und das Mittelzentrum Burgkunstadt zu erreichen.

2.3. Innerörtliche Erschließung - Verkehrsberuhigung
Die vorhandene Erschließung des Baugebietes ist bereits als Sackgasse ausgebildet, die dadurch vorhandene Verkehrsberuhigung bleibt bestehen. Eine gute Durchgrünung in Form von straßenbegleitenden Grün wird durch diese Planung ergänzt und dient sekundär zusätzlich der Verkehrsberuhigung. Die bestehende Sackgasse bietet bereits eine gute fließfähige Verbindung zur offenen Flur.

2.4. Bestand innerhalb des Plangebietes
Die nord-östliche Grenze bildet die Ortsrandbebauung von Peesten mit einer Häuserzeile deren Bebauungsfestsetzungen in der Ortsabrundung aus dem Jahre 2012 formuliert wurden. Die süd-östliche Grenze bildet die Häuserzeile der einseitig bebauten Ortsstraße von Peesten mit einer Wohnbebauung aus den 1970er Jahren in Form eines allgemeinen Wohngebietes WA. Die süd-westliche Grenze besteht aus einem Flurweg, an dessen gegenüberliegenden Straßenseite sich landwirtschaftliche Nutzflächen befinden. Die übrigen Grenzen des Vorhabensgebietes bildet die nicht überplante Teilfläche der Flur Nr. 216 welche weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche bestehen bleibt. Die Grundstücke selbst sind derzeit im Flächennutzungsplan größtenteils bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen. Das Gelände fällt innerhalb des Plangebietes von Nord-Westen nach Süd-Osten um ca. 3,00m im Mittel ab.

2.5. Entwässerung/ Vernetzung/Bepflanzung
Die Abwässer des überplanten Gebietes werden im Mischsystem über die Erschließungsstraße in den vorhandenen Kanal eingeleitet. Dieser ist an die Abwasserbehandlungsanlage des Zweckverbandes Friesenbachtal angeschlossen. Der Abfluß von Oberflächenwasser und Bepflanzung ist so zu gestalten, dass sich keine negativen Auswirkungen auf benachbarten landwirtschaftliche Grundstücke ergeben.

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 „Peesten, Brunnengasse“ 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 Bebauungscharakter. Die neuen Eigentümer sollen ein breites Spektrum an Gestaltungsmöglichkeiten erhalten, daher werden für die zu planenden Gebäude die planungsrechtlichen Festsetzungen sehr reduziert gehalten. Es wird auf eine intensive Durchgrünung geachtet.

Das Baugebiet wird als Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO eingestuft. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO sind ausgeschlossen. 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 Straßenoberfläche vor dem Grundstück liegen. Der Stauraum vor Garagen ist mit einer Tiefe von 5,00 m festgesetzt.

4. Räumliche Abgrenzung
Die künftige Baugebietsverweiterung erstreckt sich auf einen Teil des Flurstückes 216 der Gemarkung Peesten.

5. Ausgleichsmaßnahmen
Durch die Regelung des §13BauGB entfällt die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

Gebäudeausrichtung im Außenstern
Festlegung der Hauptgebäudeausrichtung durch Vorgabe der Firstrichtung parallel oder im 90° zum Straßenverlauf, bei Flachdächern bezieht sich die Firstrichtungsangabe auf die Attikaausrichtung, bei Zeltdächern auf den Verlauf der Traufe. Abweichung von der Ausrichtung ist bei untergeordneten Gebäudeanbauten möglich.
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. Für Flachdächer Bekiesung oder Dachbegrünung.
Flächen für Garagen
Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
Auffüllungen und Stützmauern
Entgegen §57 BayBO sind Auffüllungen und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Zufahrten der Grundstücke über Fl.Nr. 216/5
Über diesen Grünstreifen zur Verlegung von Versorgungsleitungen können die Bauwerber ihre Grundstückszufahrten auf eigene Kosten anlegen. Die Zufahrten dürfen geschottert oder gepflastert, jedoch nicht asphaltiert werden.

Pflanzliste als Grünordnung
Pflanzenauswahl und Pflanzgrößen:
Es ist eine standortgerechte Vegetation entsprechend folgender Liste anzusetzen
Laubbäume (Hausbaum usw.), Mindestgröße: St.U. 16-18 cm, Hochstamm (H)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Feld-Ahorn
Acer campestre	Baumhasel	Mehlbeere
Corylus colurna	Winter-Linde	Obstbaum
Sorbus aria	Walnuss	Vogelkirsche
Tilia cordata	Prunus avium	Hainbuche
Malus, Prunus, Pyrus i.S.		
Juglans regia		
Prunus avium		
Carpinus betulus		

Sträucher zur Eingrünung: Mindestgröße: 2 x v., 60/100 cm
Amelanchier canadensis
Felsenbirne
Cornus mas
Kornelkirsche
Cornus sanguinea
Hartriegel
Crataegus monogyna
Weißdorn
Euonymus europaeus
Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare
Liguster
Lonicera xylosteum
Heckenkirsche
Prunus avium
Wild-Kirsche
Rosa spec.
Wild- und Strauchrosen
Sambucus nigra
Schwarzer Holunder
Viburnum lantana
Wolliger Schneeball

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat der Gemeinde Kasendorf beschloss in seiner Sitzung am die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Peesten, Brunnengasse" im Bereich der Fl.Nr. 216 Teil der Gemarkung Peesten für den Markt Kasendorf. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung:

Mit Beschlüssen des Marktgemeinderates der Gemeinde Kasendorf vom wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung der Entwurf der qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Peesten, Brunnengasse" in der Fassung vom 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 unter Nr. ... bekanntgemacht. 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 "Peesten, Brunnengasse" in der Fassung vom beschlossen.

Bekanntmachung/Inkrafttreten:

Der Beschluss des Bebauungsplanes für den Markt Kasendorf wurde am im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Rathaus der Gemeinde Kasendorf zu jedermanns Einsicht ab öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Peesten, Brunnengasse" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten ist.

Kasendorf, den.....
Bernd Steinhäuser, 1. Bürgermeister
(Siegel und Unterschrift)



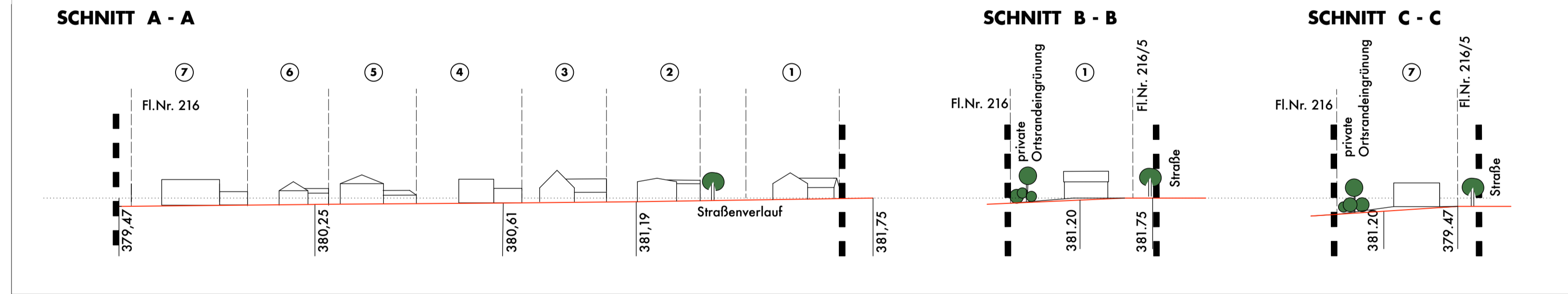
Gemeinde Kasendorf
Landkreis Kulmbach

Bebauungsplan Gemeinde Kasendorf Baugebiet: "Peesten, Brunnengasse"

Entwurf M1:1000 18.07./10.10.2018

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 zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Geltungsbereich	216	Flurstücknummer
WA	Art der baulichen Nutzung,	D 380.36	Höhenkote Kanaldeckel
0,25	Grundflächenzahl GRZ	±379.20	Höhenkote Nivellement
(0,5)	Geschossflächenzahl GFZ		bestehender Geländeverlauf
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		öffentliche Grünfläche
o	offene Bauweise		private Grünfläche
PD/SD/WD	geneigtes Dach: Pultdach/Satteldach/Walmdach		Ortsrandeingrünung (privat)
FD	Flachdach		Pflanzgebot Hochstammabäume, mittel- bis großkronig, lagegebunden
	Baulinie		Pflanzgebot Hochstammabäume, mittel- bis großkronig, mit Standortvorschlag
	Bebauungsvorschlag		Pflanzgebot für Gehölzpflanzungen

BEGRÜNDUNG zum Bebauungsplan "Peesten, Brunnengasse" vom 18.07.2018

1. Ausgangssituation
Um der Nachfrage nach Bauland für die Gemeinde Kasendorf begegnen zu können, erstellt der Markt Kasendorf einen Bebauungsplan im Ortsteil Peesten. Die Gemeinde Kasendorf verfügt über einen genehmigten Flächennutzungsplan, die Fläche ist dort größtenteils als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2. Räumliche und strukturelle Situation
2.1. Lage des Plangebietes
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Peesten, Brunnengasse“ befindet sich im Ortsteil Peesten der Gemeinde Kasendorf an einer bereits einseitig bebauten Ortsstraße, welche in die freie Flur führt. Die geplante Erweiterung schließt am südwestlichen Ende der bestehenden Bebauung der Ortsabrundung aus dem Jahre 2012 an. Östlich ist die vorhandenen Ortsstraße bereits seit den 1970er Jahren bebaut. Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurnummer 216 der Gemarkung Peesten und das gemeindeeigene Grundstück Fl.Nr. 216/5. Die vorgesehene bebaubare Fläche von 6225m2 ist im Flächennutzungsplan größtenteils als Wohnbaufläche dargestellt. Der als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Bereich des Flächennutzungsplanes ist anzupassen.

2.2 Überörtliche Erschließung
Das bestehende Baugebiet erstreckt sich südwestlich des alten Ortskerns von Peesten, die nun geplante Erweiterung grenzt in westlicher Richtung an die Ortsstraße auf Fl.Nr. 233, welche in die freie Flur führt, an. Die Erschließung ist über diese Straße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist über diese Straße in südöstlicher Richtung durch die Ortschaft über die Ortsverbindungsstraße nach Krumme Föhre an die Staatsstraße 2190 Kulmbach - Kasendorf - Scheßlitz - Bamberg erricht. Diese Staatsstraße führt zur Anbindung an die Autobahn A70.