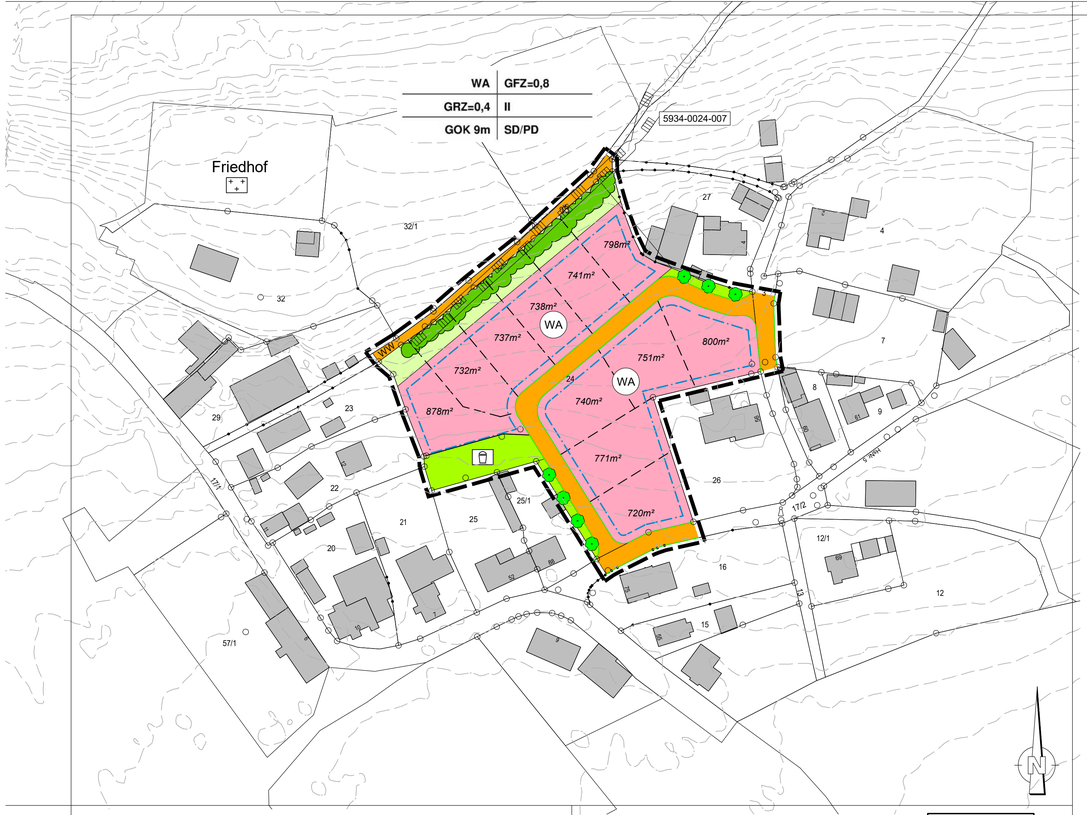


Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 184), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. S. 1802) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 4 BauNVO. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

WA

1.1.2. Geschossflächenzahl

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GFZ 0,8

1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird für das Allgemeine Wohngebiet eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4).
Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,4

1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.

II

1.1.5. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 9m) von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen vom Fertigfußboden im Bereich des Hauptzugangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schlote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen.
Die Eingangsebene (Fertigfußboden im Erdgeschoss) darf maximal 1,50 Meter über der Straßenhöhe liegen (Mitte Hauptgebäude – anliegender Straßenrand).

GOK 9m

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

1.2.1. Baugrenze

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO sind einzuhalten. Verfahrensfreie Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.3. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Wirtschaftsweg

1.4. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

private Grünfläche

1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

zu erhaltender Gehölzbestand

Biotop Nr. 5934-0024-007 Bodensaurer Laubwald und Feldgehölz um Peesten (55 % bodensaurer Laubwald, 25 % naturnahes Feldgehölz, 20 % naturnahe Hecken)

Pflanzgebot für Bäume

Das bestehende Biotop ist zu erhalten, Rückschnitte sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.
Zu pflanzen ist je 500 m² Grundfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 cm und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Bei allen Pflanzgeboten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Sattel- (SD) und Pultdächer (PD), auch versetzt. Solar-Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie) und Dachbegrünungen sind grundsätzlich möglich und erwünscht.
Bei Blechdächern sind generell Eindeckungen zu verwenden, die eine(n) dem Stand der Technik entsprechende(n) Beschichtung oder Überzug besitzen, wodurch ein Auswaschen oder Abschwemmen von Schwermetallen verhindert wird. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens vorzulegen. Dies gilt auch für Dachgauben, die komplett verblecht werden.
Dachgauben müssen einen Abstand von mindestens 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie dürfen eine Breite von 2,50 Metern nicht überschreiten; die Summe der Gaubenbreiten darf pro Dachseite nicht länger sein, als die Hälfte der Dachlänge.

SD/PD

2.2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind ortstypische Materialien zu verwenden. Alle Geschosse sind mit wenig strukturiertem Putz zu versehen. Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz (auch Holzhäuser, jedoch nicht in Blockbohlenbauweise) oder Holzverkleidungen sowie Metall- und Schieferverkleidungen sind zulässig. Putzfassaden sind in hellen, gedeckten Farbtönen auszuführen. Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig und erwünscht. Die Verwendung von natürlichen Baustoffen wird empfohlen.

2.3. Garagen und Nebengebäude

Nebengebäude wie Garagengebäude, Geräteschuppen, Gartenhäuser etc. sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Garagen dürfen auch in das Hauptgebäude integriert werden. Pro Wohngebäude bzw. pro Wohnung innerhalb eines Gebäudes sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen.

2.4. Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung

Technische Anlagen zur Energieerzeugung sowie zur Wärmeumwandlung sind in die Gebäude zu integrieren. Ausgenommen davon sind Solaranlagen auf den Dächern.
Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI -Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2.5. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so darf eine Höhe von 1,20 Meter nicht überschreiten. Eine Sockelhöhe von 10 cm darf nicht überschritten werden, außerdem sollte unter den Einfriedungen ein Freiraum von mindestens 10 cm freigehalten werden.
Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Türen und Tore von Einfriedungen sind im Material und in der Gestaltung der übrigen Einfriedung anzupassen und dürfen in geöffnetem Zustand nicht in Verkehrsflächen hineinragen.

2.6. Stellplätze

Vor den Garagen muss eine Kraftfahrzeug-Stellfläche von mindestens 5,50 Metern, gemessen vom Garagentor bis zur Straße, vorgesehen werden.

2.7. Beleuchtungsanlagen, Werbeanlagen

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehr auf Schiene und Straße nicht geblendet wird.
Für die Außenbeleuchtung sind nur insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig (geeignete marktgängige Leuchtmittel sind zurzeit Natriumdampflampen und LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton, z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin). Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
Werbeanlagen über 1 m² sind nicht zulässig.

2.8. Gartengestaltung

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Schotter- oder Steingärten sowie Kunstrasenflächen sind nicht zulässig.

2.9. Bodenversiegelung

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen werden Oberflächenbefestigungen empfohlen, die möglichst viel Niederschlagswasser versickern lassen, wie Pflasterungen mit hohem, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine oder wassergebundene Decken.
Niederschlagswasser von Dächern oder versiegelten Flächen darf nicht direkt in den Mischwasserkanal eingeleitet werden, sondern ist vorher über Zisternen oder Versickerungsanlagen zu leiten.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ=0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ=0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudeoberkante	GOK 9m	SD/PD	Dachform

Flurstücksnummern — 24

vorhandene Grundstücksgrenzen

bestehende Gebäude — 4

geplante Grundstücksgrenze

Höhenlinien — 375.00

4.1. Bauanträge

Die Höhenentwicklung ist im Bauantrag durch einen Gebäude- und Geländeschnitt mit Angaben der Höhen in bezug auf die Straßenbegrenzungslinie in der Achse der Grundstückszufahrt oder über NN darzustellen. Die Höhenpunkte in der Straßenbegrenzungslinie können den Unterlagen zur Straßenplanung entnommen werden.

4.2. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht solcher Bauvorhaben gemäß § 34 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

4.3. Benachrichtigungen

Spätestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die Deutsche Telekom, Niederlassung Bayreuth und die Bayernwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach zu benachrichtigen.

4.4. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude.
Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.
Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Kasendorf beschloss in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Lichtentanne" im Gemeindeteil Peesten. Der Beschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekanntgemacht; der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Lichtentanne" im Gemeindeteil Peesten in der Fassung vom ..... konnte mit der Begründung vom ..... bis ..... im Rathaus des Marktes Kasendorf eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.3. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Lichtentanne" im Gemeindeteil Peesten beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans für das Allgemeine Wohngebiet „Lichtentanne" im Gemeindeteil Peesten in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates vom ..... nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus des Marktes Kasendorf vom ..... bis ..... mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit konnten die Unterlagen auf der Internetseite des Marktes Kasendorf unter www.kasendorf.de eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet „Lichtentanne" im Gemeindeteil Peesten beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Marktgemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt

5.6. Satzungsbeschluss

Der Markt Kasendorf hat mit Beschluß des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Lichtentanne" im Gemeindeteil Peesten in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:
Kasendorf, den .....

.....
Markt Kasendorf
Norbert Groß
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Kasendorf zu jedermanns Einsicht ab ..... eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Lichtentanne" im Gemeindeteil Peesten ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Stadtsteinach geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

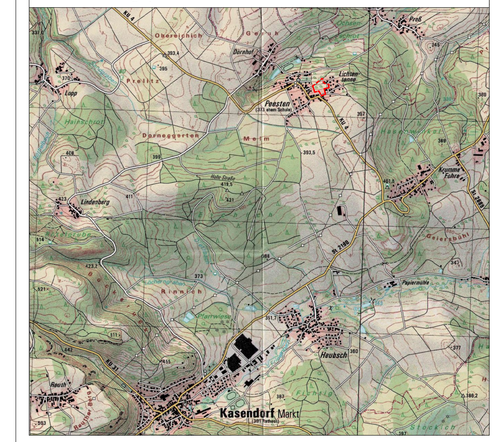
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Kasendorf, den .....

.....
Markt Kasendorf
Norbert Groß
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Übersichtslageplan 1:25.000



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.57.03

Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Lichtentanne", Markt Kasendorf, Gemeindeteil Peesten

Planungsstand:	19. Juli 2023 VORENTWURF
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs GmbH ingenieurbüro für bauwesen berctende ingenieure Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im Juli 2023

Dipl. Geogr. Norbert Köhler

cad Version 10.006 Druckdatum 27.06.2023
Kasendorf-Peesten\BP\Allgemeines Wohngebiet\PLT\BP-Allgemeines Wohngebiet 2%4.5mm\59.4cm\5.64cm\720.58.2023