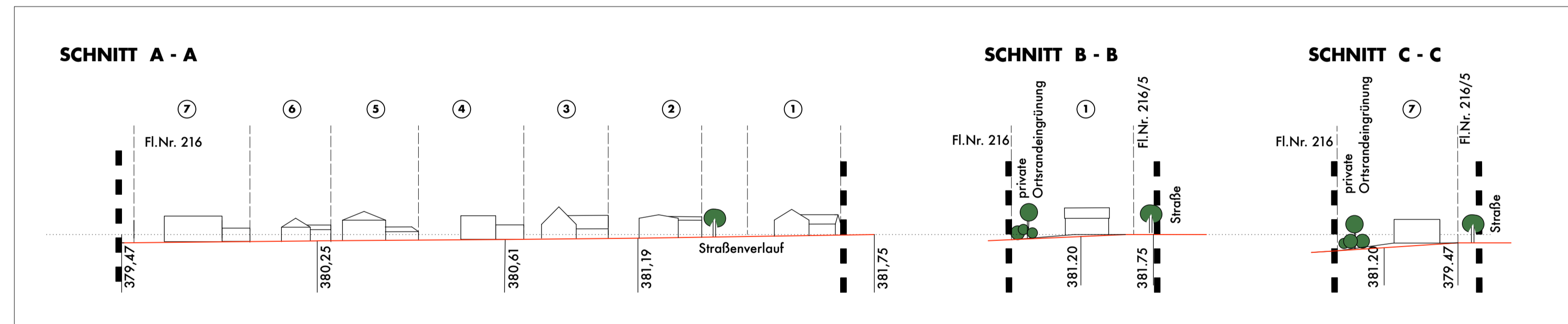


WA	max. II	o	0,25	(0,5)
geneigtes Dach SD/WD/PD bis DN 22° 5,50 m Traufhöhe DN 23-47° 1,00 m Kniestock über EG ab DN 48° 0,75 m Kniestock über EG				
Flachdach: Trauf (=Attika)höhe FD 6,50 m max. Firsthöhe geneigtes Dach 9,00m				



**LEGENDE zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes**

	Geltungsbereich	216	Flurstücknummer
	Art der baulichen Nutzung,	D 380.36	Höhenkote Kanaldeckel
0,25	Grundflächenzahl GRZ	±379.20	Höhenkote Nivellement
(0,5)	Geschossflächenzahl GFZ		First/Trauf/Attikarichtung
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		bestehender Geländeverlauf
o	offene Bauweise		öffentliche Grünfläche
PD/SD/WD	geneigtes Dach: Pultdach/Satteldach/Walmdach		private Grünfläche
FD	Flachdach		Ortsrandeingrünung (privat)
	Baulinie		Pflanzgebot Hochstamm-bäume, mittel- bis großkronig, lagegebunden
	Straßenbegrenzungslinie		Pflanzgebot Hochstamm-bäume, 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 vorhandene 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 6225m<sup>2</sup> 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.

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**  
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.

**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 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 Außenster**  
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: Hochstamm (H)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Felsenbirne
Corylus colurna	Kornelkirsche
Sorbus aria	Hartriegel
Tilia cordata	Hasel
Malus, Prunus, Pyrus i.S.	Weißdorn
Juglans regia	Deutzia
	Euonymus europaeus
	Kerria japonica
	Ligustrum vulgare
	Lonicera xylosteum
	Philadelphus coronarius
	Prunus avium
	Ribes alpinum
	Rosa spec.
	Sambucus nigra
	Syringa vulgaris
	Viburnum lantana
	Weigelia

**Straucher 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 Strauchrosen
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 ..... 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)



**Bebauungsplan Gemeinde Kasendorf Baugebiet: "Peesten, Brunnengasse"**

Entwurf M1:1000 18.07.2018

**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