

- 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 verbaut 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.
- 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 sichtbarer 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 wasser- und windempfindlich 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 luftdurchlässigen Betonsteinen, Rasengittersteinen 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:

SD/PD

- 4. Hinweise**
- 4.1. Bauanträge**
Die Höhenentwicklung ist im Bauantrag durch einen Gebäude- und Geländeschritt 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**
Sofort Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht im Grundwasserbereich 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 Bayerwerk Netz GmbH, Kundencenter Kulmbach zu benachrichtigen.
- 4.4. Denkmalschutz**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Art 3 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 Verflechtung, 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 Bebauungsplanes 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 ausgesetzt. 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

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 Bauordnungsverordnung (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 Planschienenverordnung (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. Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig. **WA**

1.1.2. Dorfgebiet
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 5 BauNVO. Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten sind nicht zulässig. **MD**

1.1.3. Geschossflächenzahl
Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. **GFZ 0,8**

1.1.4. Grundflächenzahl
Es wird 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**

1.1.5. Zahl der Vollgeschosse
Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt. **II**

1.1.6. 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 Schote 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 Grundstücksflächen

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**
- Straßeverkehrsfläche
- 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 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 Geltungsbereichs fest.

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

- Flurstücknummern **24**
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- geplante Grundstücksgrenze
- Höhenlinien

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.

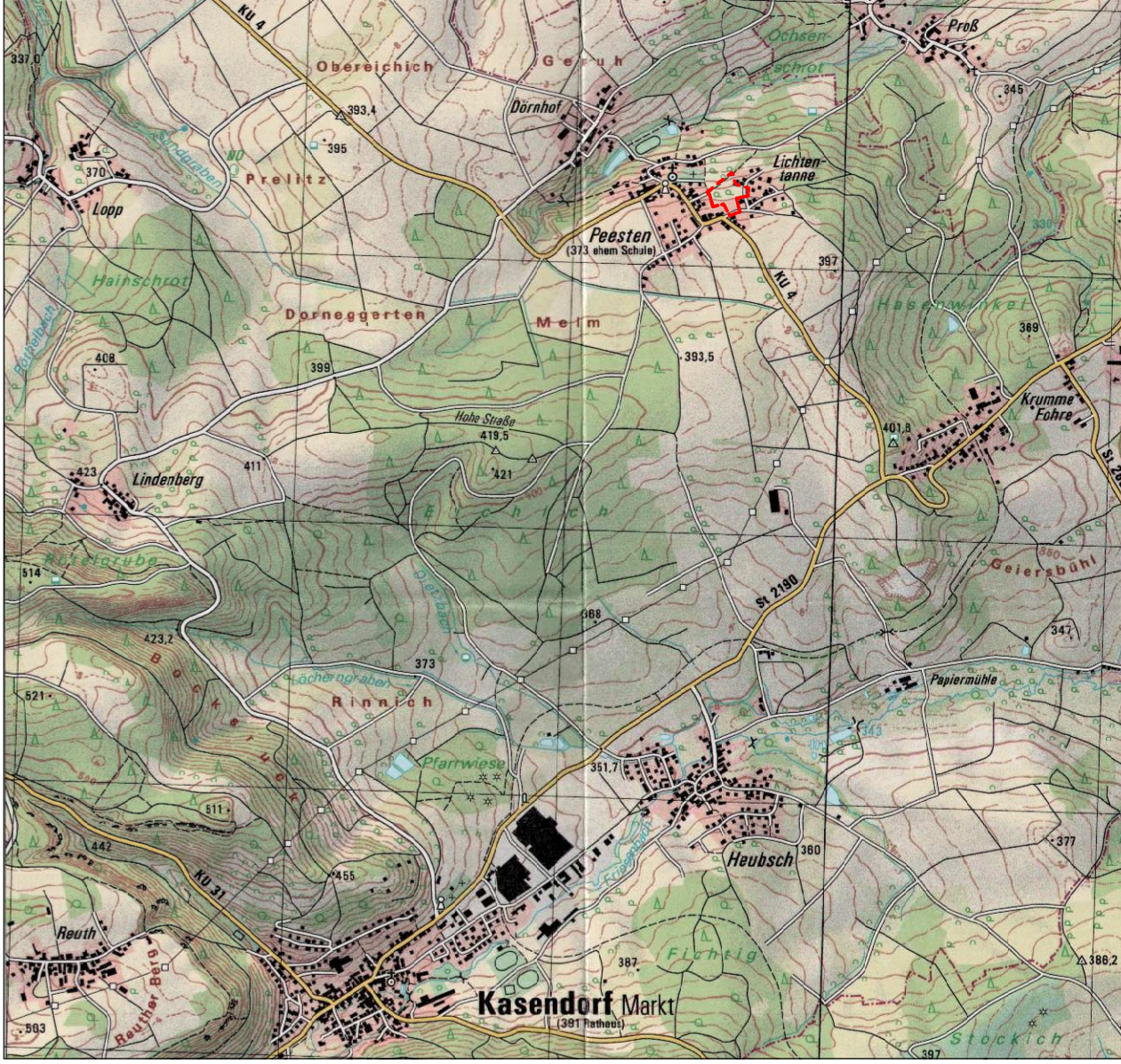
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Stadtsteuerein geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründet, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 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:	15. November 2023	ENTWURF
Maßstab:	1:1.000	
Entwurfsvorlasser:		
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.:	ko / ko	
Ort, Datum:	Kronach, im Mai 2024	

csd\15703\BPL\Anwesen\2_P\BPL\Plan\Vermerke\15703_05_2024
1.57.03\BPL\Anwesen\2_P\BPL\Plan\Vermerke\15703_05_2024