



WA	II+DG
0,4	0,8
SD/WD DN 25-40°	Kniestock max. 0,75m

BEGRÜNDUNG zur Aufstellung des Bebauungsplans "Neuensorger Höhe", Gemeinde Marktkeugast für Fl.Nr. 89 und 89/1 vom 10.02.2023

- Ausgangssituation**
Hinsichtlich der Nachfrage nach Bauland in Neuensorg planen Marktkeugaster Bürger für die an den Ort Neuensorg angrenzende Grundstücke Fl.Nr. 89 und 89/1 einen Bebauungsplan aufzustellen. Ziel ist es, weitere Baurechte innerhalb der Ortschaft zu schaffen. Ihr ursprüngliches Vorhaben ihr Anwesen in Vorderrehberg, Gemeinde Marktkeugast, zu erweitern, scheiterte an einer vom Übertragungsnetzbetreiber errichteten Stromtrasse über ihren Flurstücken.
- Räumliche und strukturelle Situation**
- 2.1. Lage des Plangebietes**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in Neuensorg an einer namenlosen öffentlichen Straße welche von der Ortsstraße „Öselweg“ abzweigt. Bei dieser Straße handelt es sich um eine Wohnstraße. Die Straße führt aus der Ortschaft hinaus über einen öffentlichen Feldweg in die Flur. Die Fläche der Grundstücke des Bauwerbers betragen gesamt 4840 m².
- 2.2 Erschließung**
Die bestehende Ortschaft „Neuensorg“ erstreckt sich entlang der Kreisstraße KU 13. Von dieser Straße zweigen Nebenstraßen zur Erschließung weiterer Wohngrundstücke ab. Die nun geplante Bebauungsplananstellung grenzt am südöstlichen Rand von Neuensorg an und befindet sich an einem namenlosen Abzweig der „Öselstraße“. Die Grundstücke werden über einen derzeit unbefestigten Anliegerweg, welcher in die befestigte namenlose Ortsstraße und dann in die Öselstraße mündet, erschlossen. Die Erschließung ist über die Öselstraße sichergestellt. Die Erreichbarkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes ist durch die Kreisstraße KU 13 sichergestellt, über welche Marktkeugast, Untersteinach und Helmbrechts erreicht werden können. Über Helmbrechts kann die Autobahn A9 Berlin-München erreicht werden.
- 2.3. Bestand innerhalb des Plangebietes**
Entlang von Teilen der westlichen Grenze und an der nördlichen Grenze der betroffenen Grundstücke befinden sich der Ortsrand von Neuensorg. Die östlichen und südlichen Grenzen werden von landwirtschaftlichen Flächen umschlossen. Nach Osten verläuft zwischen den Grundstücken und der landwirtschaftlichen Flächen ein unbefestigter Feldweg. Das Gelände des Vorhabensgebietes fällt von Osten nach Westen um ca. 3,00m im Mittel. Der Flächennutzungsplan weist die Grundstücke als landwirtschaftliche Fläche aus. Die Änderung wird bei der nächsten Überarbeitung des Flächennutzungsplanes angepasst.
- 2.4. Entwässerung**
Die Abwässer des überplanten Gebietes werden im Mischsystem eingeleitet. Der Anschluß erfolgt an die Kläranlage Marktkeugast. Eine separate wasserrechtliche Genehmigung für das Vorhaben ist nicht erforderlich. Private Regenwasserversickerung für die Grundstücke ist verpflichtend. Die Rechtsgrundlagen sind einzuhalten: Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, Bayerisches Wassergesetz, Gesetz zu Ordnung des Wasserhaushaltes.
- 2.5. Denkmalschutz**
Der Art. 8 Abs. 1-2 DSchG ist zur Meldepflicht und zur Verfahrensweise bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern zu beachten.
- 2.6. Eigentumsverhältnisse**
Die Flurstücke Nummer 89 und 89/1, Gemarkung Neuensorg, befinden sich in Privatbesitz.
- 3. Bebauung**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurnummern 89 und 89/1, Gemarkung Neuensorg. Das Gebiet wird als WA, allgemeines Wohngebiet, nach § 5a der BauNVO festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschößflächenzahl mit 0,8 festgesetzt. Entsprechend den Zielen der Planung sind im Geltungsbereich Gebäude für Wohnnutzung zulässig. Für die geplante Bebauung wird die Bauweise mit der Hausform „Einzelhaus“ festgesetzt. Dies entspricht dem dörflichen Baucharakter. Die Bebauung des Grundstückes wird mit EG, OG und DG festgesetzt. Ein Kniestock mit einer Höhe von 0,75 m wird als zulässig festgesetzt. Die Vorgabe der Dachform wird mit Satteldach und Walmdach mit einer braunen und dunklen Deckung festgesetzt. Garagen sind als Flachdach zulässig. Die Firstrichtung soll sich parallel zur bestehenden westlichen Grundstücksgrenze und dem Anliegerweg entwickeln. Alternativ ist eine Drehung um 90° möglich.
- 4. Ausgleichsmaßnahmen**
Durch die Regelung des § 13b BauGB entfällt die Eingriffsausgleichsbilanzierung
- 5. Räumliche Abgrenzung**
Der Bebauungsplan erstreckt sich ausschließlich auf die Grundstücke von Fl.Nr. 89 und 89/1 der Gemarkung Neuensorg.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss:
Der Marktgemeinderat Marktkeugast beschloss in seiner Sitzung am 21.03.2022 die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes nach § 13b BauGB für das Baugebiet "Neuensorger Höhe" im Bereich der Fl.Nr. 89 und 89/1 der Gemarkung Neuensorg für den Markt Marktkeugast. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2022 im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.

Öffentliche Auslegung:
Mit Beschluss des Marktgemeinderates Marktkeugast vom.....2023 wurde nach ortsüblicher öffentlicher Bekanntmachung der Entwurf der qualifizierten Bebauungsplanes für das Baugebiet "Neuensorger Höhe" in der Fassung vom2023 gebilligt und in der Zeit vom2023 bis2023 im Rathaus des Marktes Marktkeugast 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 vom2023 bekanntgemacht. Mit Schreiben vom2023 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 Marktkeugast hat mit Beschluss vom2023 den Bebauungsplan für das Baugebiet "Neuensorger Höhe" in der Fassung vom2023 beschlossen.

Bekanntmachung/Inkrafttreten:
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde für den Markt Marktkeugast am2023 im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht im Rathaus des Marktes Marktkeugast zu jedermanns Einsicht ab2023 öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für das Baugebiet "Neuensorger Höhe" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

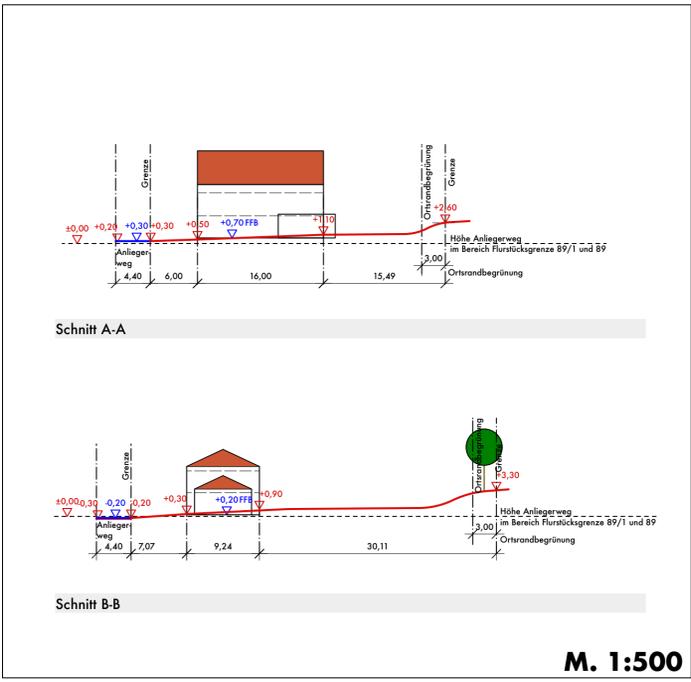
Marktkeugast, den.....
Franz Uome, 1. Bürgermeister
(Siegel und Unterschrift)

LEGENDE zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Geltungsbereich
- WA Art der baulichen Nutzung
- 0,4 Grundflächenzahl GRZ
- 0,8 Geschößflächenzahl GFZ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II offene Bauweise geneigtes Dach : Satteldach/Walmdach
- SD/WD
- FD Flachdach
- Baugrenze
- Bebauungsvorschlag
- befestigte Zufahrt
- 304 Flurstücksnummer
- Höhenkote Nivellement
- Firs/Trauf/Attikarichtung
- bestehender Geländeverlauf

Festsetzungen zur Grünordnung

- zu erhaltende Bäume
- Ortsrandeingrünung (privat)



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan

Gebäudeausrichtung im Baufenster

- Festlegung der Hauptgebäudeausrichtung durch Vorgabe der Firstrichtung parallel oder 90° zum Straßenverlauf. Bei Flachdächern (Garagen) bezieht sich die Firstrichtungsangabe auf die Attikaausrichtung
- Abweichung von der Ausrichtung ist bei untergeordneten Gebäudeanbauten möglich.

Höhenlage baulicher Anlagen

- Die EG-Fertigfußbodenhöhe jedes Gebäudeteils darf im Mittel nicht mehr als 0,60 m über dem bestehenden Anliegerweg liegen. Traufhöhen bestimmen sich entsprechend der Vorgaben der BayBO aus dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut im Bezug auf die geplante Geländeoberfläche
- Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.
- Die Höhenvorgaben können der Nutzungsschablone der Planzeichnung entnommen werden.

Dachdeckung

- Für die Dacheindeckung von geneigten Dächern wird Dachdeckungsmaterial in der Farbpalette braun und grau bis schwarz zugelassen.
- Die Vorgaben für die Dachneigung können der Nutzungsschablone der Planzeichnung entnommen werden.

Flächen für Garagen

- Garagen sind nur auf den überbaubaren Flächen zulässig.
- Garagen sind als Flachdachgaragen zulässig
- Der Stauraum vor Garagen ist mit einer Tiefe von mind. 5,00 m festgesetzt.

Einfriedungen

- Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.
- Auf Zaunssockel ist zu verzichten um eine Durchgängigkeit für Kleintiere zu ermöglichen (siehe auch „Schutzgut Arten und Lebensräume“)
- Anstelle von Zäunen können auch Hecken ausgeführt werden.

Markt Marktkeugast
Landkreis Kulmbach

Bebauungsplan Markt Marktkeugast Baugebiet: "Neuensorger Höhe"

Entwurf M.1:500 Datum 10.02.2023

Vorhabensträger:
Markt Marktkeugast
Neuensorger Weg 10, 95352 Marktkeugast
Tel. 09255-947-0 email: poststelle@marktkeugast.de

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Anja Müller,
Heusch 8, 95359 Kasendorf
Tel. 09228-8448
email: mail@anjamueller-architektin.com