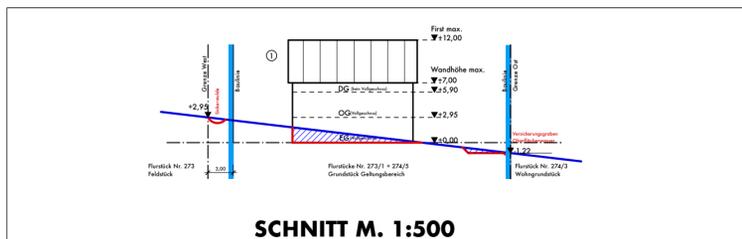


LEGENDE zu den Festsetzungen der Satzung

(MDW)	Art der baulichen Nutzung z.B. "Dörfliche Wohngebiete"	(Zufahrten)	Zufahrten
0,6	Grundflächenzahl GRZ	(private Grünflächen)	private Grünflächen
(1,2)	Geschossflächenzahl GFZ Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(private Grünflächen als Ausgleichsfläche)	private Grünflächen als Ausgleichsfläche
II + D		(Streuobstbäume zu pflanzen)	Streuobstbäume zu pflanzen
SD/WD/FD	Satteldach/Walmdach/Flachdach	(Geltungsbereich der Satzung)	Geltungsbereich der Satzung
→	Firstrichtung	(Baugrenze)	Baugrenze
(273/1)	Flurstücke im Geltungsbereich	(Stromleitung unterirdisch)	Stromleitung unterirdisch
(Straßenverkehrsflächen, einschließlich Grünstreifen)		(verrohrter Graben)	verrohrter Graben
(Bebauungsvorschlag)		(Entwässerungsgraben)	Entwässerungsgraben
		(nicht bebaubarer Bereich entlang der Stromleitung)	nicht bebaubarer Bereich entlang der Stromleitung



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zum Bebauungsplan

Maß der baulichen Nutzung
Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Die Flächen des Plangebietes werden als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach §5a BauNVO eingestuft. Die Vorgaben zur Bebauung der Grundstücke ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Bauweise
In der Nutzungsschablone gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO. Die EG-Fertigfußbodenhöhe eines Gebäudeteils darf an der talzugewandten Seite im Mittel nicht mehr als 0,80 m über mittlerer bestehender Geländeoberkante liegen.

Dachformen und Fassaden
Als Dachform der Hauptgebäude sind Satteldächer und Walmdächer mit den durch die Nutzungsschablone festgesetzten Dachneigungen zulässig. Für Nebengebäude oder untergeordnete Gebäudeteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Fassaden, Dachform und Dachfarbe haben sich der umliegenden Bebauung anzupassen. Für die Gebäude wird die Verwendung gedeckter Farben für Fassaden und Dach vorgeschrieben. Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun und grau bis schwarz sind zulässig.

Nebengebäude
Verkehrsfreie Garagen nach BayBo Art. 57 Abs. 1, Satz 1b, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig.

Schutzgut Boden
Durch die Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Der belabte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. § 12 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.

Entwässerung/Versorgungerschließung
Die Flurstücke innerhalb des Bebauungsplanes, besitzen einen direkten Anschluß an die öffentliche Kanalisation. Der Mischwasserkanal liegt in der Erschließungsstraße Fl.Nr. 272/22. Ebenso liegt die Wasserversorgung bereits in dieser Straße. Die Abwasserbeseitigung im Mischsystem wird der zentralen Kläranlage der Marktgemeinde Marktkeugast in Marienweiher zugeführt.

Abwasser
Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in Räume und Flächen, welche sich unterhalb der Rückstauebene befinden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gem. den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

Niederschlagswasser
Eine Einleitung von schadlosem Niederschlagswasser in die Mischkanalisation ist zwingend zu vermeiden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist eine schadlose Versickerung vorrangig zu prüfen. Hierbei muss für die geplante Versickerungsmaßnahme die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes mittels Sickerfest nach Arbeitsblatt DWA-A 138, Anhang B, exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich vorab geprüft und nachgewiesen werden. Grundsätzlich sollten die versiegelten Flächen so gering wie möglich gehalten werden und Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Niederschlagswassers (z.B. Gründächer für Garagen oder Nutzung von Regensammelsystemen aus den Fallrohren zur Gartenbewässerung) genutzt werden. Das Wasser des Grabens wird über einen Sickerschacht in den gemeindlichen Graben, bzw. dessen Verrohrung geleitet und von dort dem Leugatsbach zugeführt. Es wird empfohlen das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück in Zisternen zwischenspeichern und für die Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf kann über den Sickerschacht abgeleitet werden. Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer ist eine Gewässerbenutzung im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG bedarf gemäß §§ 8 und 10 WHG der Erlaubnis. Die Erlaubnispflicht entfällt bei Einleitungen in das Grundwasser sofern die Voraussetzungen der NWFreiV in Verbindung mit den TRENGW eingehalten werden bzw. bei Einleitungen in ein oberirdisches Gewässer sofern die Voraussetzungen nach Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG in Verbindung mit den TRENGO eingehalten werden. Sollten diese Voraussetzungen nicht eingehalten werden, ist durch den Vorhabensträger die Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis für die Gewässerbenutzung unter Vorlage von Planunterlagen nach der WPBV beim Landratsamt Kulmbach zu beantragen. Dritte dürfen durch hangseitig abfließendes Oberflächenwasser nicht geschädigt werden.

Gewässerentwicklung, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete
Oberflächengewässer oder Überschwemmungsgebiete sind vom Vorhabenumfang nicht betroffen. Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Etwaige daraus resultierende Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Eine Themenkarte hinsichtlich der Starkregenereignisse ist im Umweltatlas unter "Naturgefahren / Überschwemmungs-gefahren / Oberflächenabfluss und Sturzflut" ersichtlich. <https://www.umweltatlas.bayern.de/> Eine Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) von mindestens 25 cm über dem Geländeanschluss wird empfohlen.

Alllasten
Im Bereich des o.g. Vorhabens sind uns derzeit keine Alllasten-, schädliche Bodenveränderungen und Alllastverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich Alllasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und alllastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird jedoch ein Abgleich mit dem aktuellen Alllastenkataster des Landratsamtes Kulmbach empfohlen. Sollte dennoch bei Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren.

Landwirtschaft
Die Funktionsfähigkeit der Grundstücksentwässerungen einschließlich Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Drainageanlagen sind im Einvernehmen mit den Grundbesitzern und Grundbesitzern funktionsfähig umzugestalten. Durch die Nähe der Bauplätze zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit Staub, Lärm und Immissionen zu rechnen. Ebenso ist in der Erntezeit mit diesen Beeinträchtigungen außerhalb der normalen Arbeitszeiten zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen sind zu dulden.

Immissionschutz
Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA < 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäuseite aufgestellt wird.

Denkmalschutz
Der Art. 8 Abs. 1-2 DSchG ist zur Meldepflicht und zur Verfahrensweise bei zu Tage tretenden Bodendenkmälern zu beachten.

Eigentumsverhältnisse
Alle Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich jeweils in Privatbesitz.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur Grünordnung

Eingrünung
Eine Einfriedung der benutzten Grundstücke darf keine negativen Aspekte der Schattenwirkung als auch des Nährstoffzugs auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Pflanzliche Einfriedung der Grundstücke dürfen nur ohne Schattenwirkung auf angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke angelegt werden. Die Bepflanzung muss den gesetzlichen Abstand einhalten. Regelmäßige Pflege und Zurückschneiden des Überhanges ist verpflichtend.

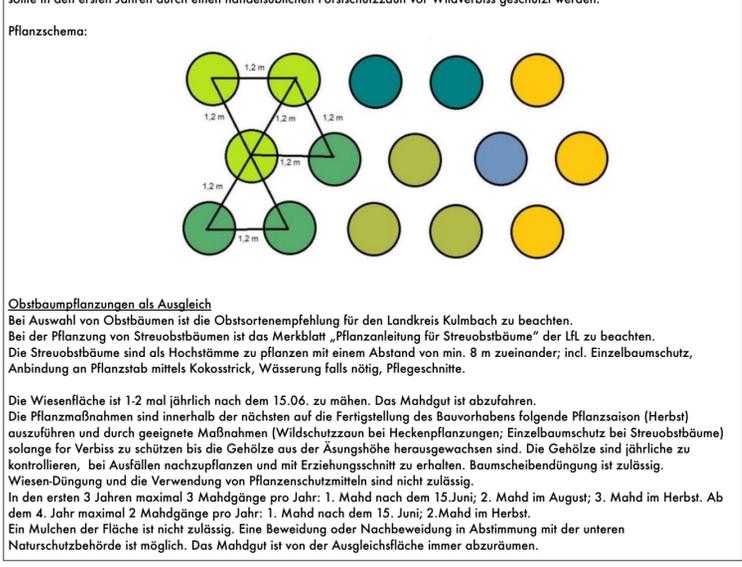
Artenschutz
In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar des jeweiligen Jahres auszuführen, ggf. als Schwarzbrache bis Baubeginn aufrechterhalten.

Ausgleichsfläche
Die naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche erfolgt entsprechend der beigefügten Kompensationsberechnung (BayKompV). Der ermittelte Ausgleich ist vom Bauwerber auf dessen Kosten herzustellen. Die Kompensationsfläche ist spätestens in der Pflanzsaison nach der Erschließung herzustellen. Die Fertigstellung der Ausgleichsfläche ist dem Landratsamt zur Prüfung anzuzeigen.

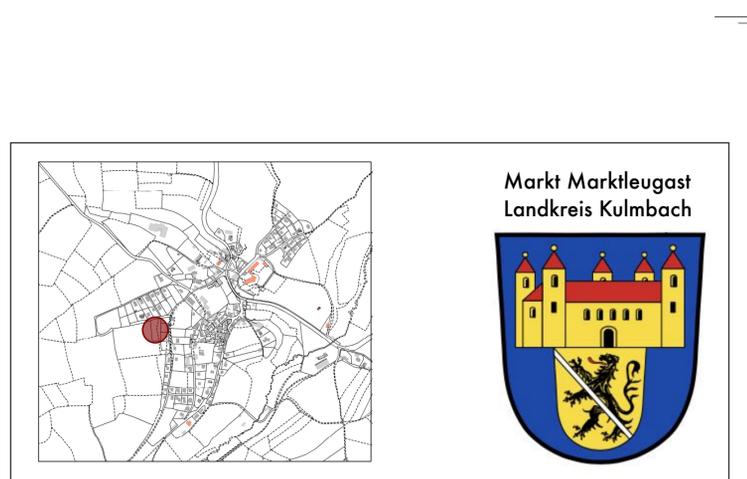
Heckenpflanzung als Ausgleich
Es sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.
• Acer campestre; Feldahorn
• Corylus avellana; Hasel
• Prunus spinosa; Schlehe
• Rosa canina; Hundrose
• Sambucus nigra; Schwarzer Hollunder
• Viburnum opulus; Gemeiner Schneeball
• Cornus sanguinea; Roter Hartriegel
• Crataegus monogyna; Eingriffeliger Weißdorn
• Euonymus europaeus; Pfaffenhütchen
• Salix caprea; Salweide
• Viburnum lantana; Wolliger Schneeball

Vor der Pflanzung wird ein entsprechender Pflanzstreifen durch pflügen und grubbern vorbereitet. Die Pflanzung selbst erfolgt durch Einzelpflanzung oder mittels Pflanzgräben. Nach der Pflanzung erfolgt eine Abdeckung der offenen Pflanzfläche mit Strohmulch oder Holzhackschnitzen. Es sollte sogenannte „Wurzelware“ gepflanzt werden, d. h. Pflanzen ohne Ballen und oder Topf. Die Pflanzung wird üblicherweise in den Herbstmonaten (Oktober/ November), vor einsetzendem Frost, durchgeführt.

Pflanzqualität: maximal 2 mal verpflanzt, Pflanzengröße 60 – 100 cm.
Vor der Pflanzung sind Wurzeln und Triebe um ca. 1/3 zu kürzen (abschneiden). Werden die Pflanzen nicht alle sofort gepflanzt sollen diese eingeschlagen werden, d. h. Pflanzenschnitt vorläufig mit leicht feuchter Erde bedecken – die Gehölze sollen bis zur Pflanzung auch nicht einer direkten Sonneneinstrahlung oder Frost ausgesetzt werden. Die Hecke sollte mind. zwei- oder dreireihig gepflanzt werden. Der Pflanzabstand der einzelnen Pflanzen zueinander sollte ca. 1,2 x 1,2 m betragen. Die einzelnen Arten sollen in Kleingruppen zu 2-3 Exemplaren je Art gepflanzt werden. Die Pflanzung sollte in den ersten Jahren durch einen handelsüblichen Forstschutzzäun vor Wildverbiss geschützt werden.



- Verfahrensvermerke**
- Der Marktgemeinderat Marktkeugast hat in seiner Sitzung vom 21.03.2022, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen, qualifizierten Bebauungsplans für das Baugebiet "Weiherhöhe I" im Bereich der Fl.Nr. 273/1 und 274/5 der Gemarkung Marienweiher für den Markt Marktkeugast beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2022 im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2025 hat in der Zeit vom 10.02.2025 bis 11.03.2025 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 09.01.2025 hat in der Zeit vom 10.02.2025 bis 11.03.2025 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis.....beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vombis im Rathaus des Marktes Marktkeugast öffentlich ausgestellt und in das Internet eingestellt. Die Unterlagen konnten auf der Internetseite des Marktes Marktkeugast unter "www.marktleugast.de" > "Aktuelle Meldungen" eingesehen und heruntergeladen werden.
 - Der Markt Marktkeugast hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauBG in der Fassung vomals Satzung beschlossen.
- Marktkeugast, den..... Franz Uome, 1. Bürgermeister (Unterschrift und Siegel)
7. Ausgefertigt
- Marktkeugast, den..... Franz Uome, 1. Bürgermeister (Unterschrift und Siegel)
8. Bekanntmachung/Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde für den Markt Marktkeugast am.....im Amtsblatt des Landkreises Kulmbach öffentlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Marktkeugast zu jedermanns Einsicht ab demöffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für ds Baugebiet "Weiherhöhe I" ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.
- Marktkeugast, den..... Franz Uome, 1. Bürgermeister (Siegel und Unterschrift)



Bebauungsplan Markt Marktkeugast "Weiherhöhe I"

Entwurf M.1:500 Datum 24.03.2025

Vorhabensträger:
Markt Marktkeugast
Neunsorger 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