

## BEGRÜNDUNG zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weiherhöhe 1“ in Marienweiher vom 09.01.2025

### Ausgangssituation

Die Nachfrage von Anwohnern in Marienweiher nach Bauland, zur Errichtung von zwei Einfamilienwohnhäusern in ihrem Heimatort, veranlasst die Marktgemeinde Marktleugast den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Weiherhöhe 1“ aufzustellen.

Ziel ist es, den Antragstellern die Möglichkeit zu geben, zwei Baurechte zu schaffen um ihnen eine eigenständige Ansiedlung in ihrem Heimatort zu ermöglichen.

Im Ortsteil Marienweiher sind keine Grundstücke im gemeindlichen Eigentum, welche dem Bauwerbern zur Bebauung mit Wohnhäusern angeboten werden könnten.

Ursprünglich wollte die Marktgemeinde Marktleugast in diesem westlichen Teilstück von Marienweiher in zweiter Reihe zu Bestandsgrundstücken entlang der Ortstraße eine Bauleitplanung mit acht Bauparzellen aufstellen. Trotz intensiver Bemühungen konnte der Grunderwerb durch die Marktgemeinde nicht abgeschlossen werden.

Das im Bebauungsplan geplante Grundstück liegt mittlerweile im Eigentum des Bauwerbers und die Marktgemeinde unterstützt den Einwohner in der Schaffung von Baurechten.

Im Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Marktleugast sind die überplanten Flächen des Bebauungsplanes bereits als "Wohnbauflächen" ausgewiesen.

### Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am westlichen Ortsrand von Marienweiher, einem Ortsteil von Marktleugast. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke, Fl.Nr. 273/1 und 274/5 in der Gemarkung Marienweiher.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2810 m<sup>2</sup>.

### Bestand innerhalb des Plangebietes

Der Ortsteil Marienweiher entwickelt sich entlang mehrerer Ausfallstraßen, welche die Verbindung des Ortes mit den Nachbarorten u.a. Stammbach über Steinach, Cottenau über Schmölz, Kupferberg, Mannsflur und dem Hauptort Marktleugast gewährleisten.

Eine Weiterentwicklung des Ortes ist mit dem geltenden Flächennutzungsplan gesichert, entwickelbare Wohnbauflächen sind dort ausgewiesen.

Die Grundstücke des Geltungsbereiches liegen in zweiter Reihe zur Ortsstraße nach Kupferberg, Schmölz und Cottenau, (Fl.Nr. 133) und können über den Abzweig einer befestigten Wohnstraße (Fl.Nr. 272/22) erreicht werden. Diese Straße führt von dort nach Verlassen des Ortes in Richtung Westen in die freie Flur.

### Verkehrstechnische Erschließung

Der Ortsteil Marienweiher liegt im südlichen Gemeindegebiet der Marktgemeinde Marktleugast. Die Kreisstraße KU27 ist die Hauptdurchfahrtsstraße des Ortes. Sie zweigt in Marktleugast von der B289 ab und erreicht über Marienweiher den Ort Stammbach mit den Kreisstraße HO 20, HO21, HO22 und HO35. Über die Kreisstraße HO21 ist die Autobahn München-Berlin A9 an der Anschlußstelle Münchberg-Süd erreichbar. Somit ist die Erreichbarkeit des überörtlichen Verkehrsnetzes gewährleistet.

### 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 Marktleugast in Marienweiher zugeführt.

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

Eine Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) von mindestens 25 cm über dem Geländeanschluss wird empfohlen.

Eine planmäßige Ableitung von Oberflächenwasser in Nachbargrundstücke ist nicht gestattet.

#### 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.

#### Bebauung

Die Baugrenze ist großzügig um die bebaubaren Flächen gelegt um den Bauwerbern den größtmöglichen Freiraum für die Bebauungsentwicklung unter Einhaltung geltender Normen und Vorschriften zu gewähren.

Im Planbereich befinden sich keine Biotopkartierungen.

Die Flächen des Plangebietes werden als Dörfliches Wohngebiet (MDW) nach §5a BauNVO eingestuft.

Die Vorgaben zur Bebauung der Grundstücke ist der Nutzungsschablone zu entnehmen.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur Einbeziehungssatzung

##### Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die im zeichnerischen Teil festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

##### Bauweise

In der Nutzungsschablone gilt die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

##### 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.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN zur Grünordnung

##### Eingrünung

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.

##### Regenwasser

Die Versiegelung ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen.

Versickerung von Oberflächenwasser ist im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben wünschenswert.

Es wird empfohlen das Wasser in Zisternen zwischenzuspeichern und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

##### 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.

### Heckenpflanzung als Ausgleich

Pflanzenarten:

Acer campestre; Feldahorn

- Cornus sanguinea; Roter Hartriegel
- Corylus avellana; Hasel
- Crataegus monogyna; Eingriffeliger Weißdorn
- Prunus spinosa; Schlehe
- Euonymus europaeus; Pfaffenhütchen
- Rosa canina; Hundrose
- Salix caprea; Salweide
- Sambucus nigra; Schwarzer Hollunder
- Viburnum lantana; Wolliger Schneeball
- Viburnum opalus; Gemeiner Schneeball

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

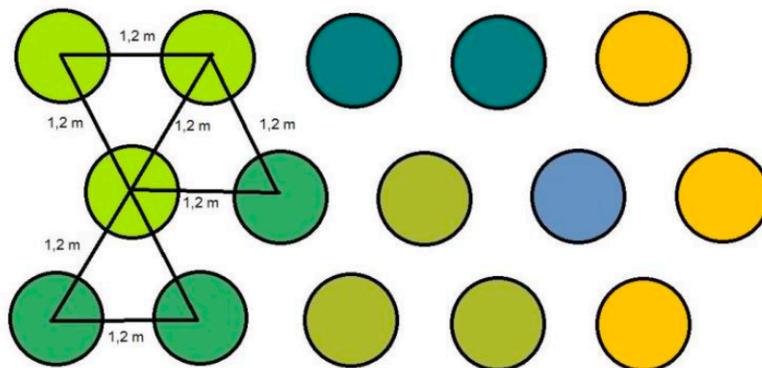
Pflanzqualität: maximal 2 mal verpflanzt, Pflanzengröße 60 – 100 cm.

Vor der Pflanzung sind Wurzeln und Triebe um ca. 1/3 zu kürzen (abschneiden). Werden die Pflanzen nicht alle sofort gepflanzt sollten diese eingeschlagen werden, d. h. Pflanzenwurzeln vorläufig mit leicht feuchter Erde bedecken – die Gehölze sollten 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 sollten in Kleingruppen zu 2-3 Exemplaren je Art gepflanzt werden.

Pflanzschema:



### Obstbaumpflanzungen als Ausgleich

Bei Auswahl von Obstbäumen ist die Obstsortenempfehlung für den Landkreis Kulmbach zu beachten. Bei der Pflanzung von Streuobstbäumen ist das Merkblatt „Pflanzenanleitung für Streuobstbäume“ der LfL zu beachten.

Die Streuobstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen mit einem Abstand von min. 10 m zueinander; incl. Einzelbaumschutz, Anbindung an Pflanzstab mittels Kokosstrick, Wässerung falls nötig, Pflegeschnitte.

Die Wiesenfläche ist 1-2 mal jährlich nach dem 15.06. zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb der nächsten auf die Fertigstellung des Bauvorhabens folgende Pflanzsaison (Herbst) auszuführen und durch geeignete Maßnahmen (Wildschutzzaun bei Heckenpflanzungen; Einzelbaumschutz als Streuobstbäume) solange vor Verbiss zu schützen bis die Gehölze aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Die Gehölze sind zu pflegen, bei Ausfällen nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist von Ablagerungen o.ä. freizuhalten und darf nicht gärtnerisch und anderweitig genutzt werden.

Die Fertigstellung der Ausgleichsfläche ist dem Landratsamt zur Prüfung anzuzeigen.

Aufgestellt am 09.01.2025

Anja Müller, Architektin