

BEBAUUNGSPLAN „AM MÜHLBACH“ mit integriertem Grünordnungsplan in Weingarts GEMEINDE KUNREUTH, LANDKREIS FORCHHEIM

A. Präambel

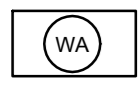
Aufgrund der §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. November 2014, wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 03.03.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Am Mühlbach“ mit integriertem Grünordnungsplan in Weingarts, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1 a Baugesetzbuch (BauGB) und BauNutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 der BauNVO)

2.1 0,4

Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.2 (0,9)

Geschossflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 II (I+D)

maximal zulässig sind zwei Vollgeschosse. Die Verwirklichung des 2. Vollgeschosses ist nur im Dachgeschoss zulässig

2.4 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachgestaltung

2.5 Höhenlage der Gebäude

Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,3 m über der Oberkante der anliegenden Straße, die dem Grundstück als Erschließung dient, liegen. Bezugspunkte sind der Mittelpunkt des Gebäudes und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Straßen den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

3.3

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1

Straßenverkehrsfläche

4.2

Straßenverkehrsgrün

4.3

Straßenbegrenzungslinie

4.4

Ein- bzw. Ausfahrten

5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

5.1

bestehende Abwasserleitung

5.2 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungskabel (Strom und Telefon) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen der Telekom vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

6.1

Zu erhaltende Gehölze

Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

6.2 Bepflanzungen

Auf Privatgrundstücken sind standortheimische Gehölze (gemäß der Gehölzliste im Anhang 1) zu verwenden. Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein Hochstamm oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Alternativ kann auch ein bestehender Baum erhalten werden. Anpflanzungsgebote auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden.

6.3 Befestigungen

Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

6.4 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Niedrigdrucklampen (NA 35 W) zu verwenden, die weitaus umweltverträglicher sind als die üblichen Lampentypen, da sie weniger Nachtsinsekten anlocken. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtkörper mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitzle) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig. Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

6.5 Maßnahmen zum Artenschutz

Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

7. Immissionschutz

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen o.ä.) sind so ausulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbelastungen nicht die im S.d.Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Wohnhaus Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm

8. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

8.1

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO)

8.2

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8.3

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke Diese Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

1.1 Dachformen

SD Zulässige Dachformen: Satteldach

Als Dachform sind symmetrische Satteldächer zulässig.

1.2 Dachneigung

38°-52° Zulässige Dachneigungen: 38° - 52°

1.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner und anthrazit Farbe zulässig. Außerdem sind auch Sonnenkollektoren zulässig.

1.4 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- an der Traufe: max. 0,50 m
- am Ortsgang: max. 0,50 m

1.5 Dachbelichtung

Dachaufbauten dürfen je Gebäudeteil zwei Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Dachaufbauten haben zum seitlichen Dachabschluss und untereinander mindestens einen Abstand von 1,50 m und zum unteren und oberen Dachrand einen Abstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

1.6 Zwerggiebel

Die Errichtung eines Zwerggiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittlerer Anordnung zulässig; Breite maximal 1/3 der Dachlänge des Haupthauses.

1.7 Zulässiger Kniestock

Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Fußplatte - darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

2. Fassaden

Zulässig sind: Außenwände in ortsbüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbstrich. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig. Die Außenfarben sind in gedeckten, hellen Naturtönen/Erdfarben auszuführen.

3. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

3.1 Anzahl der Stellplätze

Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen. Für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

3.2 Bauweise

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

3.3 Dachform, Dachneigung und Eindeckung

Saragen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Alternativ sind für Garagen und Carports Flachdächer zulässig.

3.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der BauNutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

4. Einfriedungen / Bodenbewegungen

4.1 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Zäune sowie freiwachsende oder geschlossene, standortgerechte Hecken zulässig. Außerdem sind Sockel mit einer Höhe von 0,5 m zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Gesamthöhe der Einfriedungen 0,8 m über OK Straße bzw. natürlichem Gelände nicht überschreiten. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind außerdem grüne Maschendrahtzäune, kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung, zulässig.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 1,00 m sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig.

C. Hinweise

1. 1304/3

Flurstücksnummer

2.

bestehende Grundstücksgrenze

3.

Vorschlag zur Neuparzellierung

4.

Vorschlag zur Gebäudeanordnung

5.

Maßangaben in Meter

6. Gebäudestellung

empfohlene Hauptfrichtung

7. Schutz vor Hangwasser

Aufgrund der topografischen Lage des Baugebietes am Hang kann der Austritt von Hangwasser nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen zu ergreifen: Das Untergeschoss des Gebäudes sollte wasserdicht hergestellt werden. Lichtschächte sind über die natürliche Geländeoberfläche zu ziehen. In gefährdeten Bereichen ist im Falle von Lagerungen wassergefährdender Stoffe im Untergeschoss, speziell von Heizölagerungen, ein konstruktiver Anlagenschutz, z.B. gegen ein Aufschwimmen von Lagertanks, einzubauen.

8. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Verfahren der ländlichen Entwicklung „Kunreuth“. Die vorläufige Besitzeinweisung wurde vom Amt für ländliche Entwicklung Oberfranken am 18.11.2005 erlassen und die Besitzeinweisung zum 01.12.2005 geregelt. Der Katasterstand des Bebauungsplanes entspricht der Besitzeinweisung, nicht jedoch dem rechtskräftigen Kataster.

9. Die bestehenden Bäume sind möglichst zu erhalten.

10. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung) wird empfohlen.

11. Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

12. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

13. Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten. Über den geplanten Weg Fl.-Nr. 1304/2 erfolgt auch die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Weg frei bleiben muss, damit landwirtschaftliche Fahrzeuge mit breiten Arbeitsgeräten ungehindert zu Ihren Flächen gelangen können.

D. Nachrichtliche Übernahme

1.

Bestehende Niederspannungsfreileitung der Bayerwerk AG mit Maststandort

2.

Bestehendes Niederspannungskabel der Bayerwerk AG

3.

Bestehende Freileitung der Telekom mit Maststandort

Anhang 1:

Gehölzliste

Grundlage: Arten des Waldmeister-Buchenwaldes

Bäume: (Hochstamm 3xv mB STU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

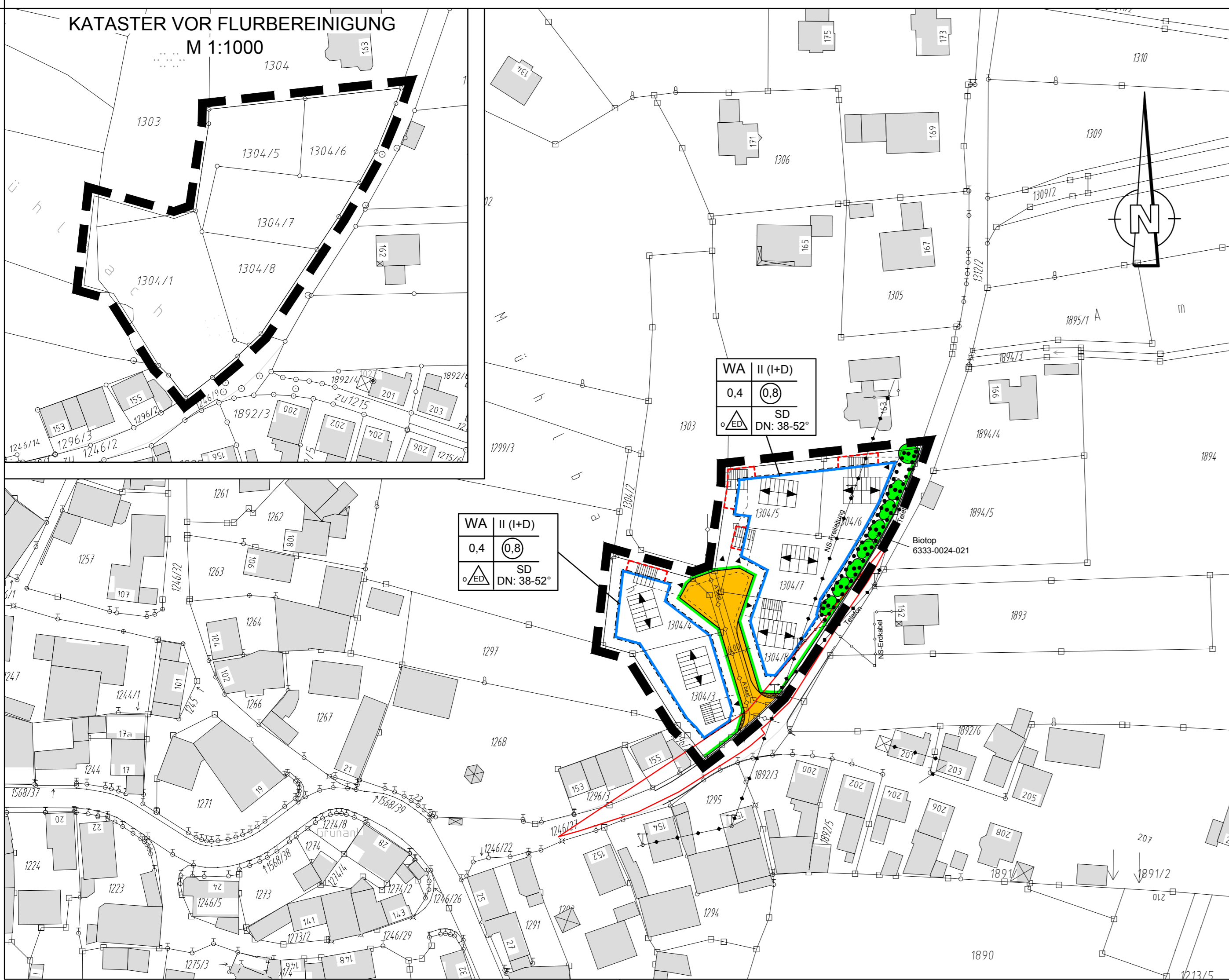
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 - 100 cm)

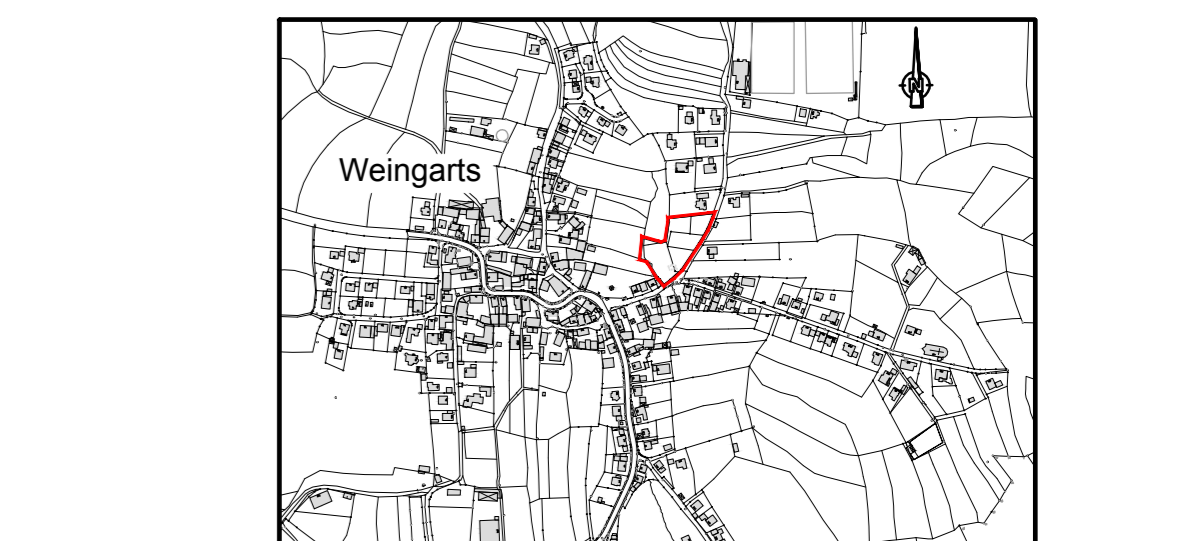
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Eucrymum europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schliehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rubus idaeus	Himbeere
Sambucus nigra	Fliederbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge



BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "AM MÜHLBACH", WEINGARTS GEMEINDE KUNREUTH LANDKREIS FORCHHEIM



BAMBERG, DEN 10.09.2015
GEÄNDERT, DEN 12.11.2015
GEÄNDERT, DEN 03.03.2016

WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2
TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444
Handwritten signature