

BEBAUUNGSPLAN „AM MÜHLBACH II“ in Weingarts

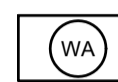
A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 598, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 158 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 339 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 26.09.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Am Mühlbach II“ in Weingarts, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

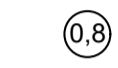
B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

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  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

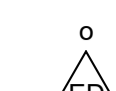
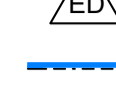
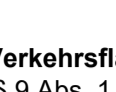




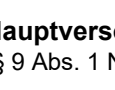
2.4 Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachgestaltung

2.5 Höhenlage der Gebäude

Die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes. 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  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  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- 4.3  Landwirtschaftlicher Weg
- 4.4  Straßenbegrenzungslinie
- 4.5  Ein- bzw. Ausfahrten

5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  private Grünfläche

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

7.1 Bepflanzungen
Auf Privatgrundstücken sind standortheimische Gehölze (gemäß der Gehölzliste im Anhang) 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.


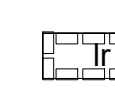
7.2 Befestigungen
Alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind wasserdurchlässig herzustellen.

7.3 Beleuchtung
Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen (NA 35 W) zu verwenden, die weitest umweltschonlicher sind als die üblichen Lampentypen, da sie weniger Nachtinsekten anlocken. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkörper mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitz) 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, Quecksilberdampfampfen usw. sind unzulässig. Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

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

8. Immissionsschutz
Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbelastungspegel i.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

9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 9.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 9.2  Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zur Abführung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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 Organg: max. 0,50 m

1.5 Dachbelichtung

Dachaufbauten dürfen je Gebäudeteil zwei Drittel der Traufhöhe 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 Zwerchgiebel

Die Errichtung eines Zwerchgiebels (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 ortsbühler Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich. Stark gemauerte 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

Garagen 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 geschnittene, standortgerechte Hecken zulässig. Außerdem sind Sockel mit einer Höhe von 0,5 m zulässig. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind außerdem grüne Maschendrahtzäune, kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung, zulässig.

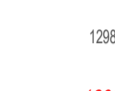
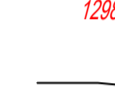
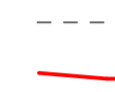

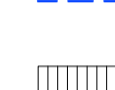
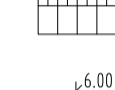



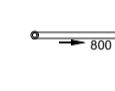

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

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.

5. Sonstige gestalterische Festsetzungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

C. Hinweise

-  Flurstücksnummer Bayerische Vermessungsverwaltung
-  Flurstücksnummer gemäß Bayerische Verwaltung für ländliche Entwicklung (noch nicht amtlich)
-  Flurstücksgrenze Bayerische Vermessungsverwaltung
-  Flurstücksgrenze gemäß Bayerische Verwaltung für ländliche Entwicklung (noch nicht amtlich)
-  Vorschlag zur Neuparzellierung
-  Vorschlag zur Gebäudeanordnung
-  Maßangaben in Meter
-  Gebäudestellung: empfohlene Hauptfrichtung
-  Darstellungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Mühlbach"
-  bestehender Mischwasserkanal mit Nenndurchmesser und Fließrichtung
-  bestehende Obstbäume
Die bestehenden Bäume sind möglichst zu erhalten.

10. 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 Aufschäumen von Lagertanks, einzubauen.

11. 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.

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

13. 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.

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

15. 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.

Anhang 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	Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10) Apfel Birne Süßkirsche Walnuss Zwetschge
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	
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche	
Malus sylvestris	Holz-Apfel	
Prunus spinosa	Schlehe	
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	

D. Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlbach II“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Am Mühlbach II“ in der Fassung vom 04.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis 23.08.2019 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Mühlbach II“ in der Fassung vom 04.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.07.2019 bis 23.08.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Kunreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.09.2019 den Bebauungsplan „Am Mühlbach II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.09.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kunreuth, den

Konrad Ochs
Erster Bürgermeister

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Gemeinde Kunreuth, den

Konrad Ochs
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt
Gemeinde Kunreuth, den

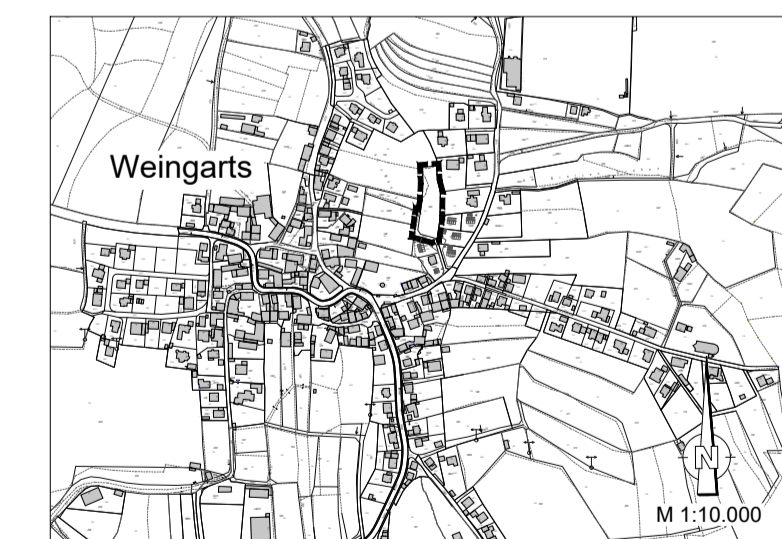
Konrad Ochs
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Mühlbach II“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Kunreuth, den

Konrad Ochs
Erster Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN "AM MÜHLBACH II", WEINGARTS GEMEINDE KUNREUTH LANDKREIS FORCHHEIM



BAMBERG, DEN 26.09.2019

WEYRAUTHER
INGENIEURGESSELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2
TEL.: 0951 890040 FAX: 0951 8900444

Klaus Junt

