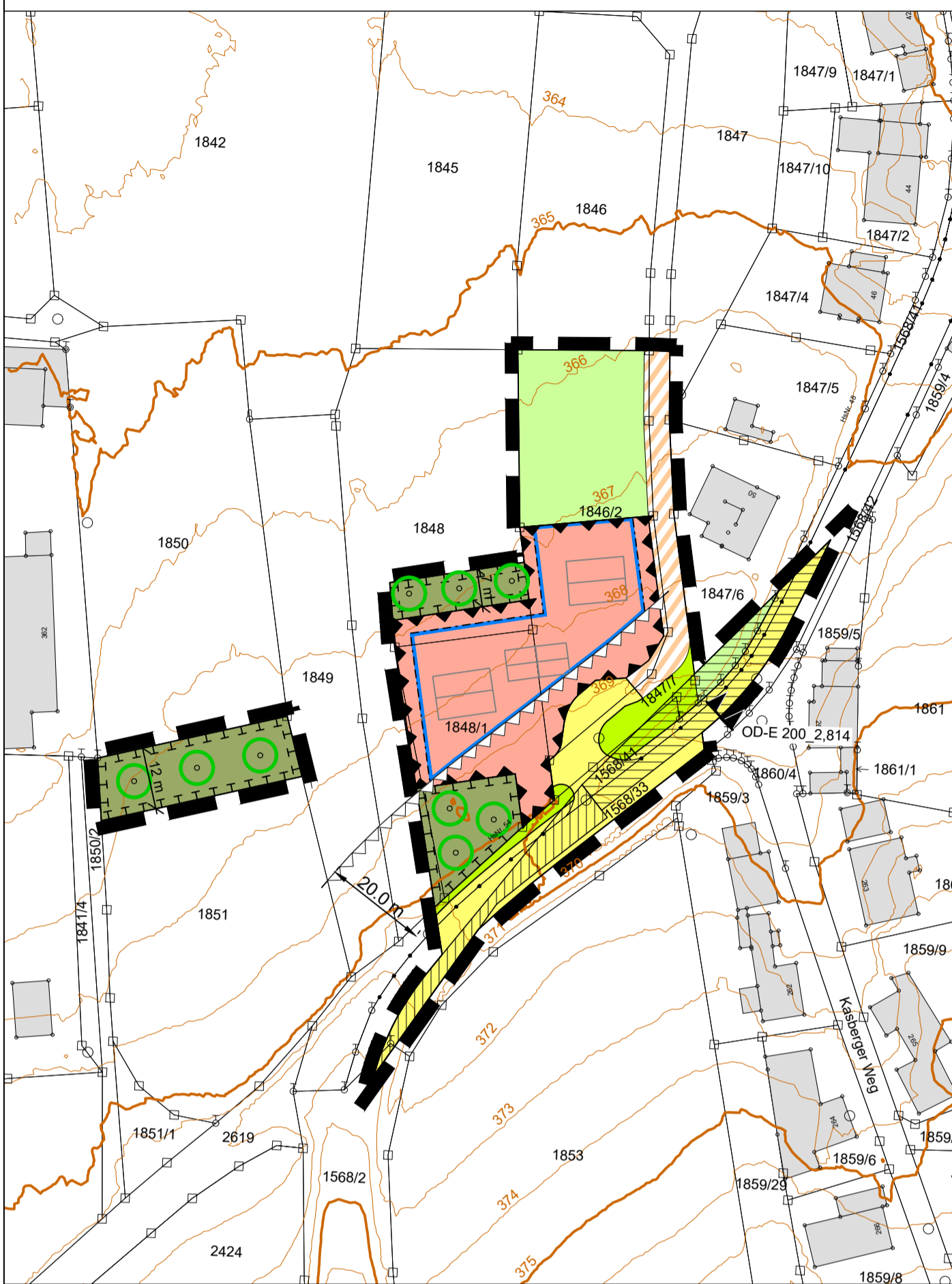


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kunreuth erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

 Allgemeines Wohngebiet




2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

 Baugrenze



4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Öffentliche Verkehrsflächen
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 Verkehrsgrün




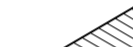

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

 Private Grünfläche

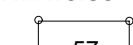


6. Flächen/Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
 Sichtdreiecke
 straßenrechtliche Ortsdurchfahrtsgrenze OD-E
 Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinrichtungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Hinweise

 vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
 Höhen in m ü. NN
 mögliche Gebäudestellung

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom hat durch Auslage in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel) Gemeinde, den

Ernst Strian
Erster Bürgermeister

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Siegel) Gemeinde, den

Ernst Strian
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
2.2 Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
2.3 Geschossflächenzahl GFZ: 0,7 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)

2.4 Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt 6,50 m. Die Firsthöhe beträgt 10,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut. Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,20 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der an zur Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstückseite) oder bergseitig maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des Geländes mit dem Gebäude)

2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)
Im gesamten Plangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.1.1 Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

3.3 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die Meldung der Ausgleichsfläche beim Ökoflächenkataster ist nach Satzungsbeschluss zu veranlassen.

Sicherung der Maßnahme:
Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt nach Satzungsbeschluss im Gemeinderat, aber vor der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses, eine Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch.

4.1 Ausgleichsflächen
Dem Eingriff durch die geplante Bebauung werden insgesamt 986 qm innerhalb des Geltungsbereichs bzw. auf Fl.Nr. 1851 Gmkg Oberehrenbach zugeordnet. Entwicklungsziel Streuobstwiese. Maßnahmen sind:
Pflanzung von insgesamt 8 Obstbäumen als Hochstamm, Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähgut-abfuhr und ohne Düngung.

4.2 Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelkröniger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.

4.3 Schotter-/Kiesgärten über 10 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.

4.4 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit oder direkt nach der Ernte der Mahd des Grünlands zulässig.

5. Immissionsschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Das Schallgutachten der BASIC GmbH vom 03.11.2021 ist Teil des Bebauungsplans und bei Errichtung und Nutzung der Wohnhäuser zu berücksichtigen.

In alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau der geplanten Wohnhäuser sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzrichtungen" vom August 1987 einzubauen.

An den Nord- und Westseiten der beiden Wohnhäuser sind nicht offenbare Fenster einzubauen. Nicht offenbare Fenster sind fest verglaste Fensterelemente. Um das Reinigen der Außenflächen leichter zu ermöglichen, kann eine Öffnungsvorrichtung vorgesehen werden, die aber nicht geeignet sein darf, ohne weiteres die Fenster öffnen zu können.

Die beiden Wohnhäuser sind jeweils mit einer zentralen schallgedämmten, Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung auszurüsten, die so zu dimensionieren ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

6. Sonstige Festsetzungen

6.1 Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von allen Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Bebauungen, Einfriedungen, Stapel, sonstige Gegenstände, Geländeaufschüttungen etc.), deren Oberkanten höher als 0,80 m über OK Fahrbahn liegen, freizuhalten. Die Sichtfeldfreilegung ist im Grundbuch dinglich zu sichern.

6.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStrWG)
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2236 sind außer bei den ausgewiesenen Zufahrten nicht zulässig.

6.3 Ausbau Erschließungsstraße (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG)
Die Erschließungsstraße ist noch vor Erstellung der baulichen Anlagen planungsgemäß auszubauen und auf einer Länge von mind. 20 m - gemessen vom befestigten Fahrbandrand der Staatsstraße - mit einem bituminösen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Im Einmündungsbereich ist am Rand der Staatsstraße eine wasserführende Mulde vorzusehen.

6.4 Niederschlagswasser oder Abwässer aller Art dürfen dem Straßengrundstück nicht zugeführt werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen muss dies gewährleistet sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStrWG).

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen

1. Wohngebäude

1.1 Gebäudeform
An- und Vorbauten sowie Zwerchhäuser sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
- Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
- Dachüberstände an Ortsgang und Traufe
Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.

1.2 Dachform, Dachneigung
Zulässig: alle Dachformen. Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen.

2. Garagen und Carports

2.1 Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großemäßig nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5 m.

2.2 Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.

3. Geländegestaltung

3.1 Stützmauern an den Grundstücksgrenzen sind bis max. 0,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede müssen mit Erdböschungen überwunden werden.

D. Hinweise

- Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) gelten in der Summe folg. Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06.00-22.00): 55 dB(A), nachts (22.00-06.00): 40 dB(A).
- Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf

Gemeinde Kunreuth Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Weingarts Süd"

maßstab: 1 : 1.000

bearbeitet: rh / pr

datum: 19.01.2022

ergänzt:

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

