



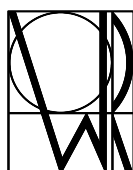
Gemeinde Kunreuth

Landkreis Forchheim

Bebauungsplan „Am Mühlbach II“ in Weingarts

Begründung
in der Fassung vom 04.07.2019

Bearbeitung:



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

**GEMEINDE KUNREUTH
LANDKREIS FORCHHEIM**

BEBAUUNGSPLAN

**„AM MÜHLBACH II“
IN WEINGARTS**

**BEGRÜNDUNG
IN DER FASSUNG VOM 04.07.2019**

Inhalt

1.	Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2.	Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	4
3.	Planungsrechtliche Situation	6
3.1	Regionalplan	6
3.2	Flächennutzungsplan	6
3.3	Planaufstellungsverfahren gem. § 13 a BauGB	6
4.	Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung	7
4.1	Nutzungsart und Flächenaufteilung	7
4.2	Maß der Nutzung	7
4.3	Bauweise, baugestalterische Festsetzungen und Hinweise	8
5.	Gestalterische Ziele der Grünordnung	10
6.	Erschließung des Baugebietes	11
6.1	Straßenerschließung	11
6.2	Wasserver- und entsorgung, Abwasserbeseitigung	12
6.3	Sonstige Erschließungseinrichtungen	12
7.	Immissionsschutz	12
8.	Bodenschutz	13
9.	Anhang Gehölzliste	14

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat Kunreuth hat am 04.07.2019 beschlossen, den Bebauungsplan „Am Mühlbach II“ in Weingarts aufzustellen.

Die Gemeinde geht auf den Wunsch eines Grundstückseigentümers ein, zwei Baugrundstücke im nördlich angrenzenden Bereich des schon beschlossenen Bebauungsplanes „Am Mühlbach“ zu erschließen. Die Planung ist aus dem Bebauungsplan „Am Mühlbach“ entwickelt worden

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Kunreuth liegt in einer Höhe von 310 m üNN am südwestlichen Rand der Fränkischen Schweiz, ca. 17 km nordöstlich von Erlangen und knapp 10 km südöstlich der Kreisstadt Forchheim.

Kunreuth hat ca. 1440 Einwohnern (Quelle Statistik Kommunal 2018, Stand 31. Dezember 2018) und besteht aus den Ortsteilen Ermreus, Kunreuth, Regensberg und Weingarts.

Durch den Hauptort Kunreuth führt die Staatsstraße 2242, die von Erlangen nach Egloffstein im Trubachtal führt und dort an die Staatsstraße 2260 anschließt. Die Staatsstraße 2242 wird in Kunreuth von der Staatsstraße 2236 gekreuzt, die in nordöstlicher Richtung die Bundesstraße B 470 im Wiesenttal mit der Bundesstraße B 2 im Südosten bei Igensdorf verbindet. Die nächstgelegene Auffahrt auf eine Bundesautobahn liegt in Forchheim (BAB 73).

Der nächste Bahnhaltepunkt in Gosberg (Gemeinde Pinzberg) liegt an der tagsüber stündlich bedienten Bahnstrecke Forchheim - Ebermannstadt.

Von Forchheim aus verkehrt ein Bus nach Kunreuth und in den Gemeindeteil Weingarts.

In Kunreuth wird der tägliche Grundbedarf durch verschiedene Läden, Gaststätten und die Anbieter von Dienstleistungen abgedeckt. Außerdem sind ein Kindergarten, Allgemeinärzte und ein Zahnarzt vorhanden. Die nächstgelegenen Krankenhäuser sind das Klinikum Forchheim und die Klinik Fränkische Schweiz in Ebermannstadt.

Die Kinder aus Kunreuth werden in der Grundschule in Mittelehrenbach eingeschult, die zum Schulverband Ehrenbürg gehört. Der Schulverband Kirchehrenbach betreibt eine Mittelschule, welche die Klassen 5-10 umfasst, für die Gemeinden Kirchehrenbach, Weilersbach, Leutenbach, Pinzberg, Wiesenthau und Kunreuth. Weiterführende Schulen sind in Forchheim und Ebermannstadt.

In Kunreuth befindet sich die evangelische Lukaskirche, die im Spätmittelalter errichtet wurde; die katholischen Christen werden in der mittelalterlichen Burgkapelle St. Margareta in Regensberg und in der Pfarrkirche St. Georg in Weingarts betreut, die in den zwanziger Jahren des 20. Jahrhunderts errichtet wurde.

Die Gemeinde Kunreuth hatte am 31.12.2017 1437 Einwohner. Bereits 1950 konnte die Gemeinde vorübergehend ähnliche Einwohnerzahlen aufweisen - bedingt durch die Ansiedlung von Flüchtlingen nach dem Zweiten Weltkrieg; im Jahr 1961 war die Bevölkerungszahl auf 1131 zurückgegangen, steigt aber seitdem bis heute mit leichten Schwankungen kontinuierlich an. (Quelle Statistik Kommunal 2018, Stand 31. Dezember 2018)

Auch in Kunreuth macht sich der demografische Wandel bemerkbar: 1987 nahm der Anteil der Unter-18-Jährigen in der Gemeinde 24,5 % ein; 2017 betrug dieser Anteil 17,2 %. Die Über-65-Jährigen hatten 1987 einen Anteil von 13,4 %; 2017 betrug er 18,4 %.

(Quelle Statistik Kommunal 2018, Stand 31. Dezember 2018)

Weingarts liegt ca. 2,5 km südöstlich des Hauptortes Kunreuth an der Staatsstraße 2236 im oberen Tal des Troppbach auf einer Höhe von ca. 375 m üNN am nordöstlichen Fuß des Hetzleser Berges.

Weingarts wurde am 1. Mai 1978 nach Kunreuth eingemeindet und hat ca. 600 Einwohner.

Urkundlich zum ersten Mal erwähnt wurde Weingarts als *Meingers* im Jahre 1243 in der Aufzählung der ältesten Ortschaften des Bistums Bamberg. Vermutlich hat das Dorf seinen Namen von dem bambergischen Dienstmannen Meinger.

Das Bebauungsplangebiet „Am Mühlbach II“ liegt am nordöstlichen Rand des Gemeindeteils Weingarts westlich der Straße, die zum Sportplatz führt.

Es liegt am Rande einer Grünlandfläche/Streuobstwiese, welche von Bebauung umschlossen ist.

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 rechtskräftigem Kataster.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummer 1303 ganz und eine Teilfläche der Flurstücksnummer 1304/2, beide Gemarkung Oberehrenbach, und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden und Westen durch das Grünland/Streuobstwiesen im Trubbachtal
- im Süden und Südosten durch den Bebauungsplan „Am Mühlbach“, d. h. geplante Wohnbauflächen, welche momentan noch nicht bebaut bzw. landwirtschaftlich genutzt werden, im weiteren Raum im Süden durch den Ortskern
- im Nordosten durch angrenzende Wohnbebauung

Derzeit wird die zukünftige Baufläche als Obstbaumplantage genutzt. Das Gelände fällt kontinuierlich leicht zum Trubbachtal nach Norden hin ab. Der bestehende Mischwasserkanal der Gemeinde verläuft von Süd nach Nord durch den Geltungsbereich (bestehendes Leistungsrecht). Bei Starkregen kann nicht ausgeschlossen werden, dass von Süd bzw. von Südosten Hangwasser auf den Geltungsbereich trifft, zu Vernässungen führt.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Die Gemeinde Kunreuth liegt im Süden der Planungsregion „Oberfranken-West“ im „Allgemeinen Ländlichen Raum“ im Umfeld der großen Verdichtungsräume. Sie liegt im Nahbereich des Oberzentrums der Stadt Forchheim (Entfernung ca. 10 km).

Das Gemeindegebiet Kunreuth liegt im Naturraum der Fränkischen Alb, in der Naturraumeinheit „Nördliche Frankenalb“.

Die Gemeinde Kunreuth liegt bis auf einen kleinen nördlichen Teilbereich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 50 „Naturpark Fränkische Schweiz - Frankenjura“. Die Naturparkgrenze verläuft durch den Ort Kunreuth und umfasst das gesamte südliche Gemeindegebiet. Das Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ liegt am östlichen Rand des Gemeindegebiets. Die Siedlungsbereiche der Gemeinde und somit auch das geplante Baugebiet befinden sich außerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes. Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes umschließt Weingarts im Süden, Osten und Norden.

3.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Kunreuth vom 30.11.2018 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlbach II“ als „Dauergrünland als Ufer- und Gewässerschutz“ dargestellt. Diese inselartige Fläche wird von Wohnbauflächen im Osten und Süden und geplanter Wohnbaufläche im Westen umgeben. Derzeit wird der Geltungsbereich als intensive Obstplantage genutzt. Die dargestellte Nutzung im Flächennutzungsplan „Ufer- und Gewässerschutz“ ist nicht gegeben, da kein Bach in diesen Bereich existiert.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gefördert. Der Flächennutzungsplan soll im Laufe des Verfahrens dem Bebauungsplan der Innenentwicklung „Am Mühlbach II“ (siehe Pkt. 3.3) gem. § 13 a Abs. 2 Satz 2 BauGB) „im Wege der Berichtigung“ als Wohnbaufläche angepasst werden.

3.3 Planaufstellungsverfahren gem. § 13 a BauGB

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Mühlbach II“ befindet sich am östlichen Rand einer unbebauten Fläche mit angrenzenden Wiesen mit Obstbestand. Die Siedlungslücke ist von allen Seiten von bestehender Bebauung umgeben; das geplante Baugebiet grenzt im Osten direkt an die bestehende Siedlungsfläche und im Süden an den schon rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Mühlbach“ an.

Da der Bebauungsplan der innerörtlichen Nachverdichtung dienen soll, wurde das Verfahren gem. § 13 a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gewählt. Er soll im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Das Baugebiet wird eine Gesamtfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern haben; durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (BauGB § 13 a Abs. 1 Satz 1 und Satz 3).

Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Planaufstellungsverfahrens gem. § 13 a BauGB erfüllt.

Gemäß den Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 Abs. 3 BauGB) wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit erfolgt durch Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Berührte Behörden und Träger öffentlicher Belange werden gemäß § 4 Abs. 2 beteiligt (§ 13 Abs.2 Satz 3).

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 22.07.2019 bis zum 23.07.2019 durchgeführt.

In der öffentlichen Gemeinderatssitzung am2019 wurden die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Die Geltungsbereichsfläche umfasst insgesamt ca. 0,24 ha (2.410 m²). Auf dieser Fläche soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Bauflächen: Allgemeines Wohngebiet (WA):	1.623 m²	67,3 %
Verkehrsflächen: - gepl. Erschließungsstraße - landwirtschaftlicher Weg	50 m² 228 m²	2,1 % 9,5 %
Grünflächen: private Grünfläche	509 m²	21,1 %
Gesamt:	2.410 m²	100,0 %

Das Baugebiet soll 2 Baurechte erhalten, deren Flächengröße ca. 604 m² bzw. 1019 m² beträgt.

4.2 Maß der Nutzung

Grundflächenzahl/ Baugrenzen gem. § 19 und § 23 BauNVO

Die Baugrenze wurde über die vorgeschlagene Grundstücksgrenze hinweg als Baufeld dargestellt. Die räumliche Eingrenzung an der östlichen Grundstücksseite bedingt sich durch das Leitungsrecht, welches von Bebauung freizuhalten ist.

Die Grundflächenzahl beträgt für das Baugebiet höchstens 0,4. Garagen und Carports können im Baugebiet innerhalb der Baugrenzen und in den dafür ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO).

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Flächen von Garagen, Carports und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl im Baugebiet „Am Mühlbach II“ beträgt 0,8.

Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksfläche bebaut werden darf. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Die Höchstzahl der Vollgeschosse wurde auf II festgesetzt. Das zweite Vollgeschoss darf jedoch nur im Dachgeschoss verwirklicht werden.

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.

Anzahl der Stellplätze

Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche muss ein Stellplatz hergestellt werden; für größere Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

4.3 Bauweise, baugestalterische Festsetzungen und Hinweise

Die baugestalterischen Festsetzungen orientieren sich an der fränkischen Bauweise und dienen der Einbindung des Neubaugebietes in das Dorfbild und in die umgebende Landschaft.

Bauweise

Die Wohngebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten.

Dachgestaltung

Im Baugebiet sind symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° - 52° zulässig.

Zur Dacheindeckung sind im Baugebiet Tonziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner und anthrazit Farbe zulässig. Sonnenkollektoren sind ebenfalls zugelassen.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang max. 0,50 m betragen.

Dachbelichtung

Dachaufbauten dürfen je Gebäudeteil zwei Drittel der Trauflänge nicht überschreiten und müssen 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 einhalten. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Zwerchgiebel

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

Kniestock

Der Kniestock darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten. Seine Höhe wird von der Oberkante der Rohdecke bis zur Unterkante der Fußpfette gemessen.

Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in ortsüblicher Struktur zu verputzen - mit Mörtelputz als Glattputz und mit einem Farbanstrich zu versehen.

Die Außenwände sind in gedeckten, hellen Naturtönen bzw. Erdfarben zu streichen.

Festsetzungen für die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

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

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

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, z.B. Kleintierställe, sind bis zu einer Größe von 30 m² erlaubt. Sie sind unter der Voraussetzung zulässig, dass sie dem Nutzungszweck „Wohnen“ dienen und der Eigenart des Gebietes nicht widersprechen.

Festsetzungen zu Einfriedungen und Bodenbewegungen

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.

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.

Oberirdische Versorgungsleitungen

Weingarts liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz - Frankenjura“ und gehört zu einer traditionsreichen Naherholungs- und Fremdenverkehrsregion, in der die Berücksichtigung und die Pflege des Orts- und Landschaftsbildes eines besonderen Augenmerks bedarf.

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind deshalb innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Empfehlungen und Hinweise

Gebäudestellung

Die in der Planzeichnung enthaltene Firstrichtung ist als Empfehlung zu verstehen und wurde nicht zwingend festgelegt.

Grundstücksaufteilung

Durch den Bebauungsplan werden keine neuen Grundstücksgrenzen festgelegt, sondern lediglich sinnvolle Aufteilungen vorgeschlagen.

Schutz vor Hangwasser

Aufgrund der topografischen Lage des Baugebietes im Tiefpunkt des Geländes bzw. am Rande von einem Hang kann der Austritt von Hangwasser nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sollten entsprechende bautechnische Vorsichtsmaßnahmen ergriffen werden:

Das Untergeschoss des Gebäudes sollte wasserdicht herzustellen sein. Lichtschächte sind über die natürliche Geländeoberfläche zu ziehen. In gefährdeten Bereichen ist im Falle von Lagerungen wassergefährdender Stoffe im Untergeschoss, speziell von Heizöllagerungen, ein konstruktiver Anlagenschutz, z.B. gegen ein Aufschwimmen von Lagertanks, einzubauen.

5. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die am Nordwestlichen Rand und an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorhandenen Hecken mit Gehölzen bzw. Anpflanzungen bleiben erhalten. Das Nordwestliche Gehölz liegt in einer zukünftigen privaten Grünfläche, die dem Eigentümer des nördlichen Baugrundstückes gehören wird. Die östliche Grenze des Geltungsbereiches ist schon durch die auf Privatgrund liegenden Anpflanzungen u.a. mit Hecken und Groß(gehölze) sehr gut eingegrünt.

Des Weiteren ist auf jedem Grundstück mindestens ein Hochstamm oder ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste (s. Anhang) anzupflanzen. Alternativ kann auch ein bestehender Baum erhalten werden.

Artenschutzrechtliche Belange und streng geschützte Arten

Im Zuge einer Ortsbegehung im Juli 2019 wurde der Geltungsbereich näher untersucht. Die Fläche ist hauptsächlich geprägt von intensiven Obstplantagen. Hecken mit Gehölze bzw. Anpflanzungen befinden sich am Nordwestlichen Rand und an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches entlang der schon bebauten privaten Grundstücke.

Vögel

Die im Geltungsbereich bestehende und intensiv genutzte Obstplantage weist keinerlei Bruthöhlen für Höhlenbrüter auf. Bei den Begehungen wurden ebenfalls keine Nester vorgefunden. Jedoch ist es nicht auszuschließen, dass es ein Vorkommen geben kann. Deshalb darf zum Schutz von brütenden Vögeln die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

Durch den Erhalt der auf Privatgrund stehenden Hecken und Gehölze am Ostrand des Geltungsbereiches und am Nordwestlichen Rand bleibt der Lebensraum für Heckenbewohner erhalten und dient somit auch weiterhin als Nahrungs-, Fortpflanzungs- und Rückzugshabitat.

Arten der Offenlandbereiche sind in dem Gebiet nicht zu erwarten. Die Flächen liegen zwar an einer landwirtschaftlich genutzten Fläche sind aber sonst umschlossen von Bebauung, liegen sehr nahe am Ortskern und daher für Offenlandbewohner uninteressant.

Amphibien und Reptilien

Ein Vorkommen kann aufgrund der Strukturen ausgeschlossen werden. Somit sind negative Auswirkungen auf Amphibienpopulationen auszuschließen. Das gleiche gilt auch für Reptilien.

Säugetiere

Für Fledermäuse sind keine Quartiermöglichkeiten vorhanden. Mögliche Areale zur Nahrungssuche oder Zugstraßen werden durch den Eingriff nicht entwertet. Auch für Fledermäuse ergeben sich demzufolge keine negativen Auswirkungen.

Gesamtbewertung

Es gibt keine Hinweise darauf, dass lokale Populationen von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Da bereits Vorbelastungen durch die angrenzende Wohnbebauung, die landwirtschaftliche Nutzung, die intensiv genutzte Obstplantage und den Verkehr bestehen, sind die vorkommenden Arten bereits an die vorhandenen Störfaktoren angepasst. Eine erhebliche Störung bzw. Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen kann somit ausgeschlossen werden.

6. Erschließung des Baugebietes

6.1 Straßenerschließung

Das Baugebiet „Am Mühlbach II“ wird über die geplante Wendeanlage des schon rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Mühlbach“ an das örtliche Straßensystem angeschlossen. Die Staatstraße 2236 führt durch Weingarts; über sie ist das Baugebiet auch an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Baugebiet „Am Mühlbach“ wird durch eine 6,0 m breite Stichstraße erschlossen werden. Am Ende der Stichstraße befindet sich eine Wendeanlage. Von dieser sind die zwei Baugrundstücke des Bebauungsplanes „Am Mühlbach II“ verkehrstechnisch zu erreichen. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „Am Mühlbach“ erfolgt gleichzeitig die Anbindung der Baugrundstücke des Bebauungsplanes „Am Mühlbach II“. Entlang des süd- bzw. südwestlichen Geltungsbereichrandes führt ein landwirtschaftlicher Weg, der dazu dient, die angrenzenden westlichen landwirtschaftlichen Flächen anzufahren.

Von den Anwohnern ist darauf zu achten, dass auch landwirtschaftliche Fahrzeuge mit breiten Arbeitsgeräten die Stichstraße mit Wendeanlage und den Flurweg benutzen müssen.

Unter dem Gesichtspunkt des Brandschutzes muss die Wendeanlage von parkenden Fahrzeugen frei gehalten werden.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll weitestgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden: Für Wohnungen mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz herzustellen; für größere Wohnungen sind zwei Stellplätze nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

6.2 Wasserver- und entsorgung, Abwasserbeseitigung

Der Trinkwasserbedarf der Gemeindeteile Kunreuth, Regensberg und Weingarts wird zu ca. 60 % (Stand: 2019) über ein Leitungsnetz aus der Schwabachquelle gedeckt. Die restliche Trinkwasserversorgung wird durch den „Zweckverband zur Wasserversorgung der Leithenberg-Gruppe“ bereit gestellt.

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt über das vorhandene und durch das Plangebiet führende Mischwasser-Kanalsystem.

Das Abwasser wird von allen Ortsteilen der Gemeinde Kunreuth nach Gosberg ins Pumpwerk befördert, von dort aus wird es der Kläranlage der Stadt Forchheim zugeführt.

Die Gefährdung des Gebietes hinsichtlich oberflächlich abfließenden Niederschlagswassers kann gegeben sein. Vorsorglich wird jedoch in den Hinweisen im Textteil des Bebauungsplanes empfohlen, 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 Heizöllagerungen, ein konstruktiver Anlagenschutz, z.B. gegen ein Aufschwimmen von Lagertanks, einzubauen.

6.3 Sonstige Erschließungseinrichtungen

Die Gemeinde Kunreuth wird durch die Bayernwerk AG mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das Fernsprechnetz angeschlossen. Der Ausbau der vorgesehenen Erschließungsanlagen zur Versorgung des Baugebietes ist rechtzeitig mit der Bayernwerk AG und der Deutschen Telekom abzustimmen. 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.

7. Immissionsschutz

Landwirtschaftliche Immissionen

Das Baugebiet liegt im Dorf in der Nähe landwirtschaftlicher Flächen.

Landwirtschaftliche Immissionen bei der Bewirtschaftung der Flächen durch Lärm, Staub oder Gerüche sind im Baugebiet aufgrund seiner oben beschriebenen Lage auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen nicht auszuschließen.

Sonstige immissionsschutzrechtliche Festsetzungen:

Aufgrund von immer häufiger benutzten Wärmepumpen, Klimageräten etc. in Wohngebieten wird folgende Festsetzung aufgenommen:

„Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel 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.“

8. Bodenschutz

Im Planungsgebiet und in unmittelbarer Umgebung sind keine Bodendenkmäler oder Altlastenflächen aufgeführt. Trotzdem werden die Hinweise im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, dass bei aufgefundenen Bodendenkmälern bzw. bei Anzeichen von Altlastverdacht die zuständigen Fachbereiche am Landratsamt unverzüglich zu informieren sind.

Aufgestellt:

Kunreuth, den 04.07.2019

Bamberg, den 04.07.2019

.....
Konrad Ochs,
Erster Bürgermeister

Bamberg, den 04.07.2019



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

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich

9. 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
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

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge