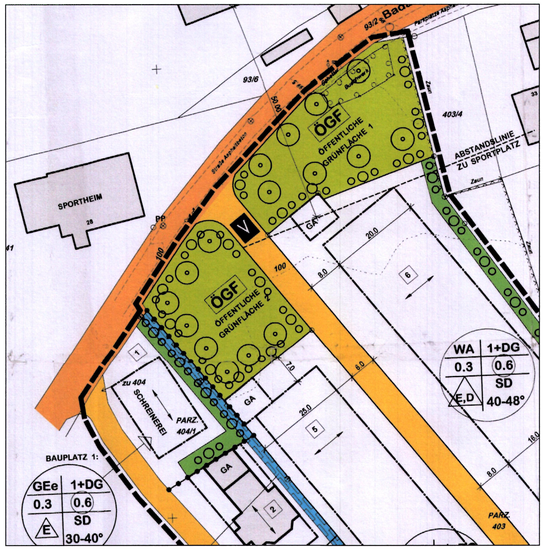
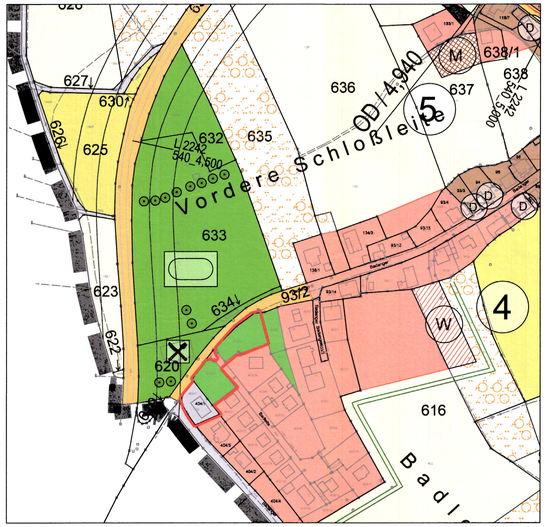
AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN BEBAUUNGSPLAN "BADLEITE" VOM 14.02.2006



Nicht genannte Festsetzungen behalten nach Bebauungsplan "Badleite" und der Änderung vom 23.03.2010 ihre Gültigkeit.



AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM 17.08.2022

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB Art. 81 BayBO

A) Durch Planzeichen

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der betroffenen Änderungen im bestehenden Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baulinie für Wohngebäude
- Baugrenze für Wohngebäude
- WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß (§ 4 BauNVO) Nicht zulässig n. §4 Abs. 3 BauNVO
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen
- 0.4 — Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.
- (0.6) — Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
- unterirdische Versorgungsleitung Bestand
- Verkehrsberuhigte Anliegerstraße, Bestand
- wassergebundener Belag
- Grünfläche, naturnahe Gartengestaltung
- öffentliche Grünfläche Bestand
- zu erhaltende Bäume
- zu erhaltende bestehende Hecke/ Biotop
- 1 Baum auf Privatgrund, Standort frei wählbar
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, von jeglicher Nutzung freizuhalten
- Leitungsrechte, Regennrückhaltung, Bestand
- Ga — Garagenstandort vorgeschrieben, dient zum Schallschutz

Sonstige Planzeichen

WA	II
0.4	(0.6)
-	O
SD	10° - 45°

Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Wandhöhe Firsthöhe	Bauweise
Dachform	Dachneigung

B) Durch Text

1. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.

2. Geländeveränderung
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind (max. 0.30 m über Straßenniveau).

3. Gestaltung
Als Dacheindeckung sind graue und naturrote Farbtöne zulässig. Glänzende Materialien sind bei Dächern unzulässig. Die Fassaden von Gebäuden aller Art (also auch Garagen) sind in hellen Farben zu gestalten. Grelle, fernwirkende Farben sind unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren sind zulässig.

4. Unzulässige Anlagen
Wärmepumpen sind im Abstand von mind. 3m zur Grundstücksgrenze zu errichten.

5. Einfriedungen
Zäune dürfen eine Höhe von 0,80 m einschließlich Sockel aufweisen.
Die Hausgärten können grundsätzlich auch ohne Einfriedungen gestaltet werden.
Mauern an der Grundstücksgrenze sind aus Naturstein zugelassen. Die Sichtflächen im Bereich der Einmündungen sind einzuhalten. (n. RASt 06)
In Sockeln und Zäunen sind in Abständen von mindestens 10 m Querungshilfen für Kleintiere vorzusehen.

6. Garagen und Stellplätze (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) und Nebengebäude:
Es gilt die BayBO, Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche 5,00m.
Die Traufhöhe dieser Gebäude darf eine Höhe von im Mittel 3,00 m nicht überschreiten.
Garagen und einzelstehende Nebenanlagen sind außerhalb der Baugrenzen möglich.

7. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

8. Versiegelung
Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, etc. sind mit wassergebundenen Belag anzulegen.
Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbauten und befestigten Flächen eines Grundstückes sind ausreichend zu begrünen und dauerhaft zu pflegen. Ausfälle sind artgleich zu ersetzen.
An der Baugebietsgrenze sind dreireihige Hecken aus heimischen Laubhölzern in einer Mindestbreite von 3,0 m auf den Privatgrundstücken anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Der Anteil der dornreichen Straucharten muss mind. 35 % betragen.
Als Pflanzliste sind heimische Gehölze vorzusehen.
Koniferen und sterile Gehölze sind nicht erwünscht und in größeren Gruppen verboten.
Als Pflanzbeispiele gelten:

Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche oder vergleichbare Gehölze.

10. Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege
Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge der Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß § 8 DSchG anzuzeigen.

11. Bodenschutz
Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen oder werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder Grundwasserverunreinigungen schließen lassen, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren.
Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, ist er getrennt von anderen Bodenarten und abseits sowie möglichst zusammenhängend zu lagern. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.

C) Hinweise

- 85 — Bestehende Flurstücke
- Böschungen
- Bestehende Gebäude
- Sichtdreick
- Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
- P — Parkplatz
- Einschlägige Normen zum Schutz von Pflanzungen beachten. Wurzelschutz und Schutzabstände einhalten.(keine Tiefwurzler)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- mögliche Grundstücksteilungen
- Fließrichtung Oberflächenwasserableitung
- Mögliche Zufahrten

Die auftretenden Immissionen der landwirtschaftl. Bewirtschaftung müssen hingenommen werden.

Entwässerung wie im Bestand festgelegt.

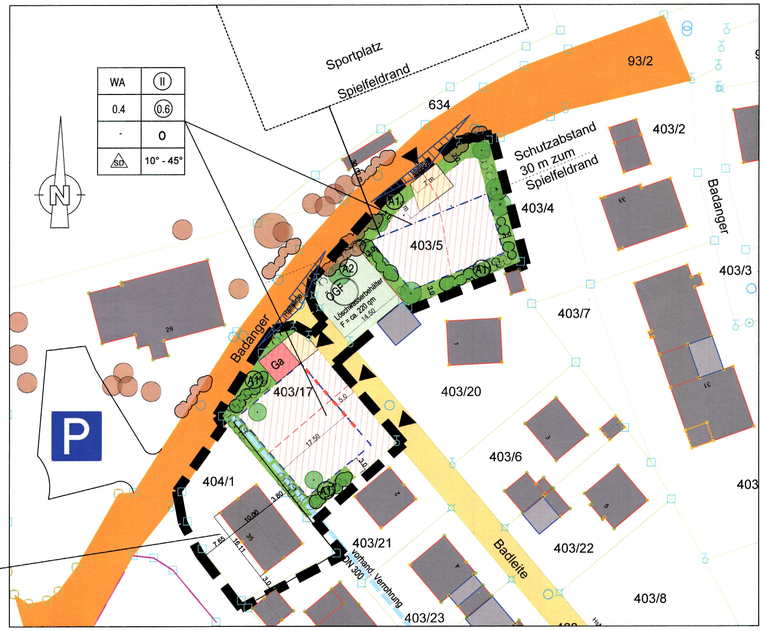
Baugesuche sind zu versehen mit:
a) nivellierten Geländeschnitten; Nachweis über Anschluss an Erschließungsanlagen und evtl. Geländeveränderungen (Ziffer 1 und 2). Die Höhenkoten aller Gebäude, bezogen auf die Straßenoberkante mit NN-Höhe, sind in die Pläne einzubringen.
b) Nachweis der Einfriedung (Ziffer 5)

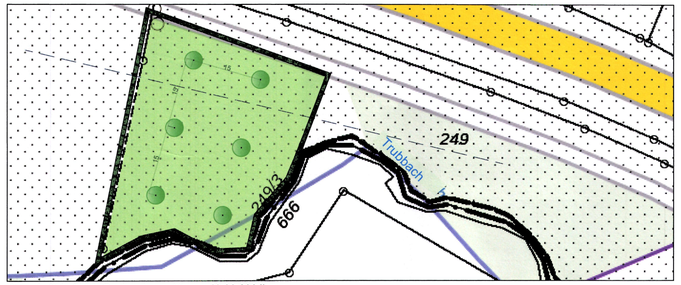
Leitungsnetze
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.
Die Versorgung mit Strom erfolgt aus dem vorhandenen Netz.
Merkblätter der Infrastrukturanbieter sind durch die Fachplaner und beim Bau zu beachten. Die Betreiber der Netze sind rechtzeitig zu beteiligen.

D) Artenschutz

Grundsätzlich ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die folgende Vermeidungsmaßnahme erforderlich:
Gehölzbeseitigungen dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September) erfolgen.
Darüber hinaus sind keine vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich.

CEF-Maßnahmen
Wenn möglich Erhaltung von Baumhöhlen durch Versetzen, Verlagern, Fixieren von Gehölzen.
Im Fall der Entfernung von Gehölzen sollte die Sicherung der Höhlenstrukturen unter fachlicher Anleitung erfolgen.





Ausschnitt Luftbild (Quelle: BayernViewer 19.08.2024)

Anpflanzungsgebot

(A1) Anlage von zweireihigen - bzw. dreireihigen freiwachsenden Hecke entlang der Grundstücksgrenze als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet

(A2) Anlage von standorttypischen Bäumen als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft

Folgende Pflanzenarten werden unter Rücksichtnahme der örtlichen Standort- und Bodenverhältnisse zur Anpflanzung empfohlen:

Nr.	Bot. Name	deutsch. Name	Bodenverhältnisse	Wuchscharakter
1	Acer campestre	Feldahorn	n-t	kl. Baum, Großstrauch
2	Alnus glutinosa	Schwarzerle	f	Baum
3	Carpinus betulus	Hainbuche	f	Baum
4	Cornus mas	Kornelkirsche	t-n	Strauch
5	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	s-f	Strauch
6	Corylus avellana	Haselnuß	s-f	Strauch
7	Crataegus monogyna	Weißdorn	s-n	Strauch
8	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	s-f	Strauch
9	Ligustrum vulgare	Liguster	s-f	Strauch
10	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	n-t	Strauch
11	Malus sylvestris	Holzapfel	f-n	Strauch
12	Mespilus germanica	Mispel	n-t	Strauch
13	Prunus avium	Vogelkirsche	f-t	Baum
14	Prunus padus	Traubenkirsche	n-f	kl. Baum, Großstrauch
15	Prunus spinosa	Schwarzdorn	t-n	Strauch
16	Pyrus communis	Holzbirne	f-t	kl. Baum
17	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	t	Strauch
18	Rhamnus frangula	Faulbaum	f	Strauch
19	Rosa canina	Hundsrose	t-n	Strauch
20	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	t-n	Strauch
21	Salix caprea	Salweide	n-f	kl. Baum
22	Salix purpurea	Purpurweide	n-f	Strauch
23	Sambucus nigra	Holunder	n-f	Strauch
24	Sorbus aucuparia	Eberesche	n-f	kl. Baum
25	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	t	Strauch
26	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	f	Strauch

f = feuchter; n = normaler; t = trockener Boden

Des Weiteren sind zur Anpflanzung in Hecken folgende Baumarten geeignet: Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Esche, Obstbäume als Hochstamm.

Pflanzqualität:
Sträucher: 60/100; 2 mal verpflanzter Strauch ohne Ballen;
Bäume: Stammumfang 10/12

Die Eingriffsfläche der ÖGF - Flächen im Bestand betragen im Geltungsbereich insgesamt: F = 1.584 qm.

Maßnahmen Extern, Festsetzung der Ausgleichsfläche n. §9 Abs. 1a BauGB:
Externe Kompensationsfläche:
Teilfläche Flurstück 249, Gemarkung Dobenreuth, Gemeinde Pinzberg
Bewertung:
Kategorie I, oberer Wert - Grünland intensiv
Entwicklungsziel: Streuobst, extensive Bewirtschaftung mit einer Fläche von ca. 1.584 qm
Obstbäume, (Qualität: gem. BDB, Planzplan Abstimmung mit der UNB, Sorten: Gravensteiner, Goldparmäne, Landsberger Renette)

Maßnahmen zur Pflege:
Die Mahd erfolgt auf den Extensivwiesen einmal jährlich flächenversetzt, frühestens ab Mitte Juni. Das Mähgut wird auf der gesamten Fläche abgefahren.
Eine Düngung, Mulchen oder die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet.
Das Ufer der Trubbach weist wechselnde Böschungsneigungen und Aufweitungen auf.
Ein Aufkommen von Gehölzen im Gewässerrandstreifen ist durch Mahd zu vermeiden.
Eine Lagerung von Abfällen oder sonstigen Materialien auf der Fläche ist untersagt.
Festlegung der genauen Lage durch Ortsbegehung mit der UNB und dem Bauherrn.

Maßnahmen und Pflegekonzepte
Grünflächen:

- Die Grünflächen sind mit einer freiwachsenden Hecke als I imprägnung, in der vorgegebenen Breite vorzusehen. Zur Anpflanzung der I imprägnung sind standortgerechte und heimische Sträucher (keine Ziersträucher) und Bäume zu verwenden. I ine Pflanzliste liegt der Stellungnahme bei.
- Die ersten 3 Jahre ist eine Anwachspflege (Pflanzschnitt, wässern, ggf. Vorbissschutz) durchzuführen. Die langfristige Pflege ist bei Bedarf durch abschnittsweises „auf den Stock setzen" im mehrjährigen Turnus (alle 10 - 15 Jahre) fachgerecht durchzuführen.
- Alle Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern sie nicht schon Grünland sind, mit einer kräuterreichen, artschlohnen Saatgutmischung anzusäen, z B. Blumenwiese von Rieger-Hofmann oder Grundmischung von Saaten/Müller.
- Die Flächen sind ein- bis zweischürig ab 15.Juni zu mähen. Das Schnittgut ist abzurätkumen. Mulchen, Düngung und Pflanzschutzmittelkeinsatz ist unzulässig.
  In den ersten zwei Jahren sind Schröpfschnitte, wie in den Saatguthinweisen empfohlen, erlaubt.
- Höhnunterschiede im Gelände sollen mittels Natursteinmauern oder ausgezogenen Böschungen überwunden werden
- I ür die Heilesichtung sind insektenfreundliche und energiesparende I.I/13-I ampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.
- Pflegemaßnahmen, Rodungen und Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeiten vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen

VERFAHREN:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am **04.09.2024** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Badleite, 2. Änderung" mit grünordnerischen Inhalten im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Badleite, 2. Änderung" mit grünordnerischen Inhalten in der Fassung vom **04.09.2024** wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. §3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger, ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom **30.09.2024** bis **04.11.2024 ausgelegt und wird** als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.
3. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am **12.03.2025** beschlossen, den Bebauungsplan "Badleite, 2. Änderung" mit grünordnerischen Inhalten in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB umzuwandeln, da eine nachträgliche Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin geplant ist.

   Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung erfolgte der Hinweis, dass das beschleunigte Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB stattfindet.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes "Badleite, 2. Änderung" mit grünordnerischen Inhalten in der Fassung vom **04.06.2025** wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger, ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom **23.06.2025** bis einschließlich **25.07.2025** öffentlich ausgelegt.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes "Badleite, 2. Änderung" mit grünordnerischen Inhalten wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom Planungsbüro vom **13.06.2025** in der Zeit vom **23.06.2025** bis **25.07.2025** beteiligt.

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Kunreuth hat mit Beschluss vom **03.09.2025**, nach Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB, den Bebauungsplan „Badleite, 2. Änderung" mit grünordnerischen Inhalten in der Fassung vom **03.09.2025** gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 03.10. 2025 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan mit allen Bestandteilen auf der Internetseite der Gemeinde Kunreuth unter:
   [www.kunreuth.de/bauleitplanung]
   gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB öffentlich zugänglich gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan am 04.10. 2025 in Kraft getreten.

Der Plan und die Begründung liegen zudem ab dem 06.10. 2025 während der Dienstzeiten in den Räumen der Gemeindeverwaltung zur Einsicht aus. Auf Verlangen wird Auskunft erteilt.

Die Bekanntmachung enthält die Hinweise gemäß:
§ 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB (Entschädigungsansprüche)
§ 215 Abs. 1 BauGB (Unbeachtlichkeit von Verfahrens- und Formfehlern bei verspäteter Geltendmachung)

Kunreuth, den 04.09.2025

Strian, 1. Bürgermeister (Siegel)

Gemeinde Kunreuth
Landkreis Forchheim

Bebauungsplan „Badleite, 2. Änderung"
mit grünordnerischen Inhalten
im beschleunigten Verfahren
gemäß §13a BauGB (Baugesetzbuch)

Betroffene Flurstücke sind
Nr. 403/17, 403/5 und 404/1
M 1:500

In der Fassung 03.09. 2025

BERND KRAMPE
DIPL.-ING. ARCHITEKT, STADTPLANER
SCHLESIENSTRASSE 38 c+42
91413 NEUSTADT AN DER AISCH
E-MAIL: info@krampe-architektur.de
Tel. 09161/1647 Fax 873018
(Architekt)