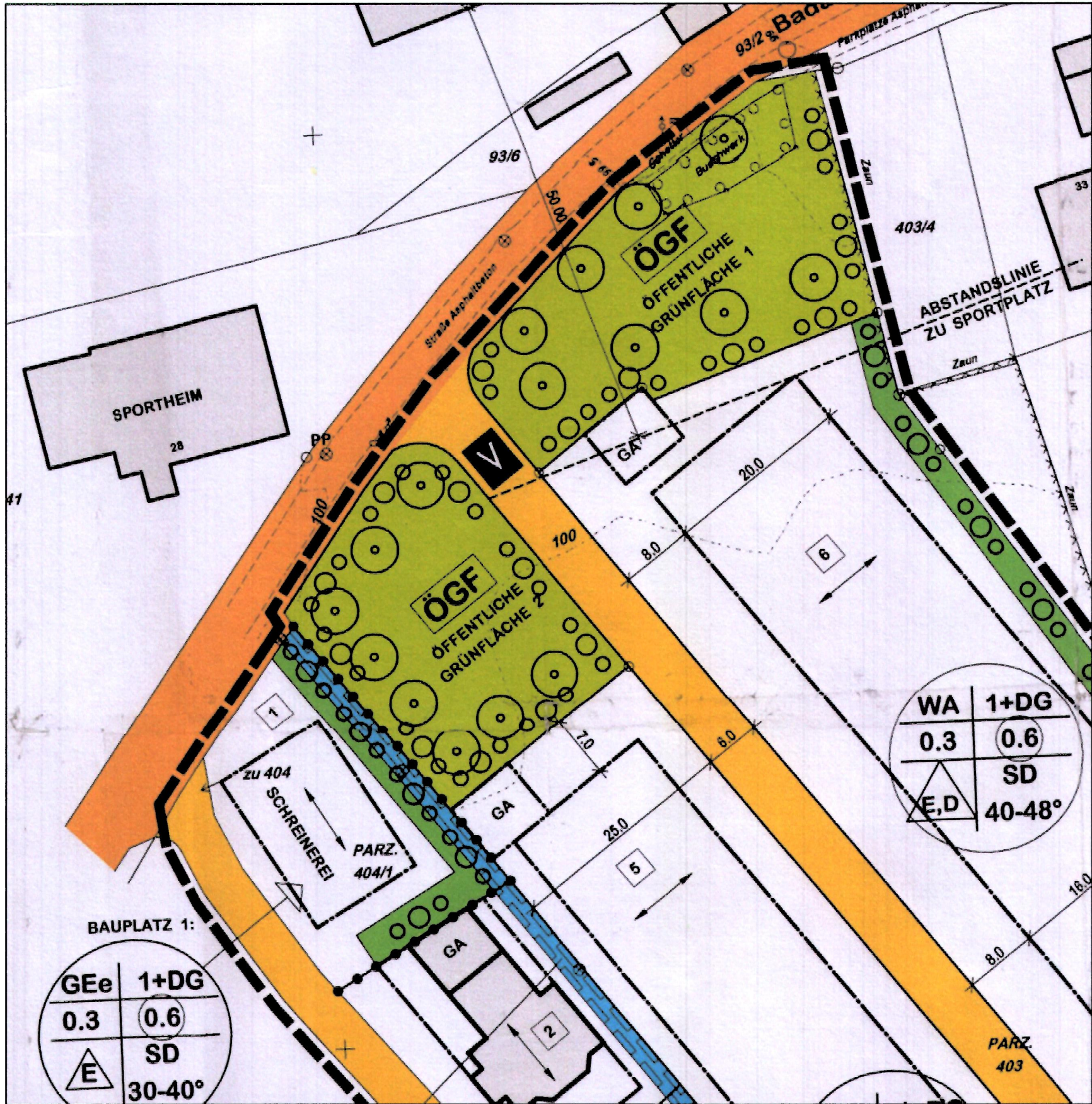
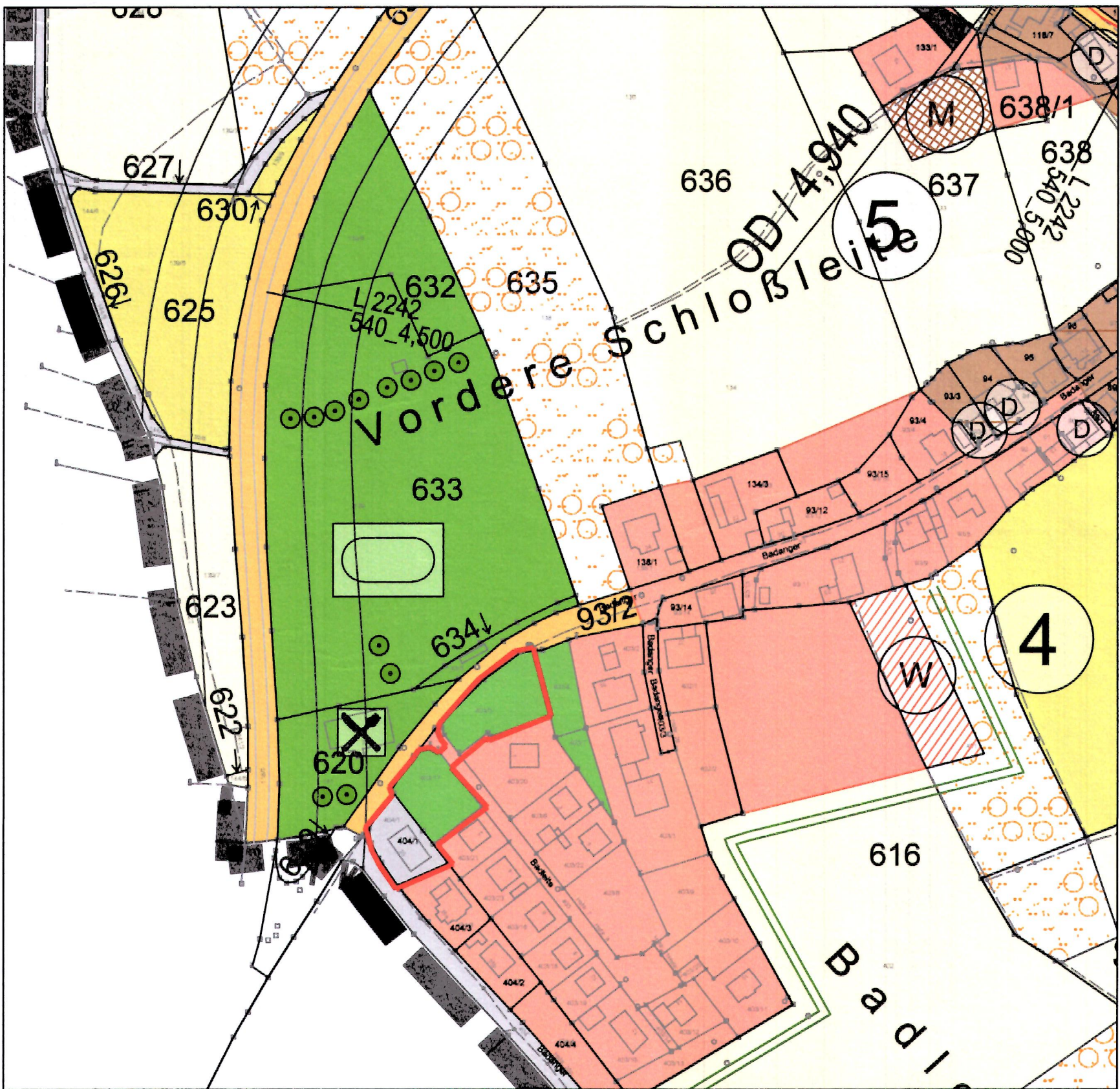


AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN
BEBAUUNGSPLAN "BADLEITE" VOM 14.02.2006



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

AUSSCHNITT
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 BauGB Art. 81 BayBO

A) Durch Planzeichen

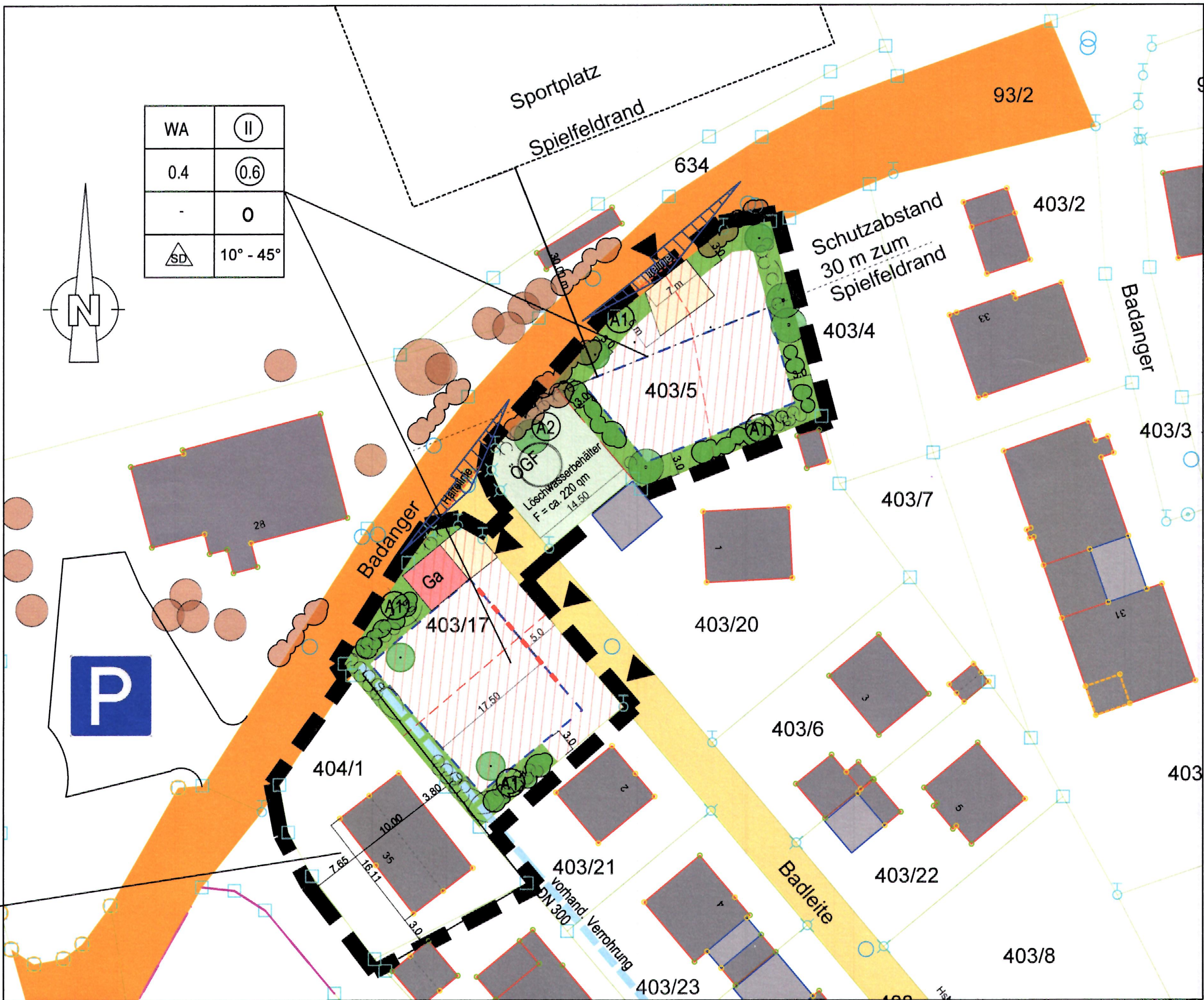
- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der betroffenen Änderungen im bestehenden Bebauungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Baulinie für Wohngebäude
- Baugrenze für Wohngebäude
- WA Allgemeines Wohngebiet gemäß (§ 4 BauNVO) Nicht zulässig n. § 4 Abs. 3 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige 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, Regenrückhaltung, Bestand
- Ga Garagenstandort vorgeschrieben, dient zum Schallschutz

Sonstige Planzeichen

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
0.4	0.6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	0	Wandhöhe	Bauweise
SD	10° - 45°	Firsthöhe	Dachform
			Dachneigung

B) Durch Text

- Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Dachgeschoss ist kein Vollgeschoss.
- Geländeänderung Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind (max. 0,30 m über Straßenniveau).
- 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 ist zulässig.
- Unzulässige Anlagen Wärmepumpen sind im Abstand von mind. 3m zur Grundstücksgrenze zu errichten.
- 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 Einfriedungen sind einzuhalten. (n. RAST 06) In Sockeln und Zäunen sind in Abständen von mindestens 10 m Querungshilfen für Kleintiere vorzusehen.
- 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.
- Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Versiegelung Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, etc. sind mit wassergebundenen Belag anzulegen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- 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 Laubbäumen in einer Mindestbreite von 3,0 m auf den Privatgrundstücken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der domineichen 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 europaeus Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Rosa canina Hundrose
 - Sorbus aucuparia Eberesche oder vergleichbare Gehölze.

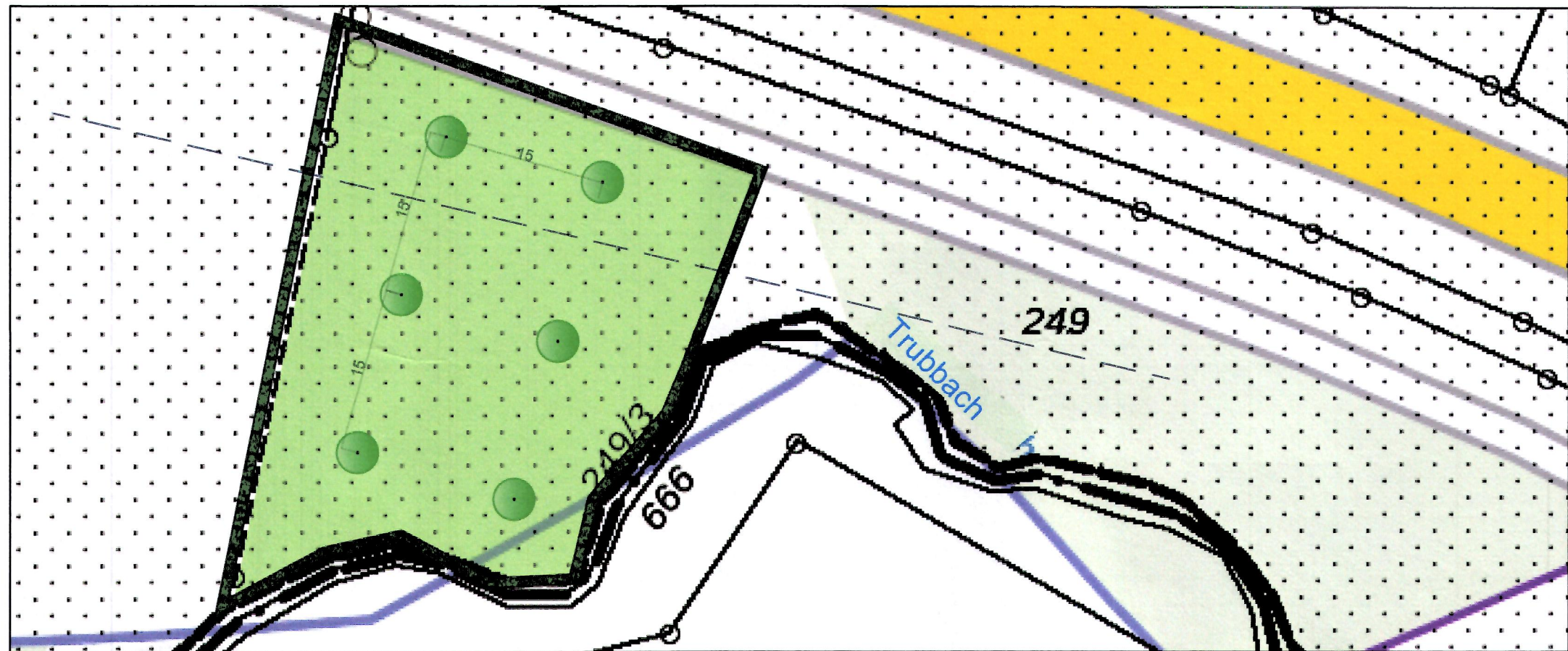


- Denkmalschutz und Bodendenkmalpflege Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge der Bauarbeiten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

- Bodenschutz 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 Grundwasserunreinigungen 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
- Sichtdreieck
- 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



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	deutscher Name	Bodenverhältnisse	Wuchscharakter
1	Acer campestre	Feldahorn	f-t	kl. Baum, Großstrauch
2	Alnus glutinosa	Schwarzalpe	f-t	Baum
3	Cornus betulus	Hartweide	f-t	Baum
4	Cornus mas	Kornelkirsche	f-t	Strauch
5	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	f-t	Strauch
6	Corylus avellana	Haselnuss	f-t	Strauch
7	Crataegus monogyna	Weißdorn	f-t	Strauch
8	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	f-t	Strauch
9	Ligustrum vulgare	Liguster	f-t	Strauch
10	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	f-t	Strauch
11	Malus sylvestris	Hopfenkirsche	f-t	Strauch
12	Mezaspilus germanica	Mispel	f-t	Baum
13	Prunus spinosa	Schwarzdorn	f-t	Baum
14	Prunus padus	Traubenkirsche	f-t	kl. Baum, Großstrauch
15	Prunus spinosa	Schwarzdorn	f-t	Baum
16	Pyrus communis	Holzbirne	f-t	kl. Baum
17	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	f-t	Strauch
18	Rhamnus frangula	Fauldorn	f-t	Strauch
19	Rosa canina	Hundrose	f-t	Strauch
20	Rosa rugosa	Wegrose	f-t	Strauch
21	Salix caprea	Salweide	f-t	kl. Baum
22	Salix purpurea	Purpurweide	f-t	Strauch
23	Sambucus nigra	Holunder	f-t	Strauch
24	Sorbus aucuparia	Eberesche	f-t	kl. Baum
25	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	f-t	Strauch
26	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	f-t	Strauch

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

Die Weiten sind zur Anpflanzung in Hecken folgende Baumarten geeignet: Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzorn, Esche, Obstbäume als Hochstamm.

Pflanzungsart: Straucher: 60/100; 2 mal verpflanzter Strauch ohne Ballen; Bäume: Stammumfang 10/12

Die auftretenden Immissionen der landwirtschaftl. Bewirtschaftung müssen hingenommen werden.

Entwässerung wie im Bestand festgelegt.

Baugesuche sind zu verstehen mit:

- a) nivellierten Geländeschnitten; Nachweis über Anschluss an Erschließungsanlagen und evtl. Geländeänderungen (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: Gehölzbesichtigungen dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September) erfolgen. Darüber hinaus sind keine vorgesehenen 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.

Ausgleichsmaßnahmen

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 Döbenreuth, 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, Pflanzplan 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 Mahgut wird auf der gesamten Fläche abgefahren. Eine Düngung, Mulchen oder die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Das Ufer der Trubach weist wechselnde Böschungsneigungen und Aufweilungen auf. Ein Einkommen von Gehölzen im Gewässerandstreifen 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 Einfriedung, in der vorgegebenen Breite vorzusehen. Zur Anpflanzung der Einfriedung sind standortgerechte und heimische Sträucher (keine Ziersträucher) und Bäume zu verwenden. Eine Pflanzliste liegt der Stellungnahme bei.
 - Die ersten 3 Jahre ist eine Anwachspflege (Pflanzschnitt, wässern, ggf. Verblisschutz) durchzuführen. Die langfristige Pflege ist bei Bedarf durch abschnittswises „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, ausweichenden Saugmischschicht anzulegen, z.B. Hummelsäse von Regen-Infumum oder Grundmischung von Samen/zell.
 - Die Flächen sind ein- bis zweischichtig ab 15. Juni zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Mulchen, Düngung und Pflanzenschutzmittelinsatz ist unzulässig.
 - In den ersten zwei Jahren sind Schrägschnitte, wie in den Saatgutgutwiesen empfohlen, erlaubt.
 - Holzmüllerscheide im Gelände sollten mittels Naturschneemäher oder ausgereigten Böschungen abgeräumt werden.
 - Für die Beleuchtung sind insektenfreundliche und energiesparende LED-Lampen im entsprechenden Spektrum zu verwenden.
 - Pflegemaßnahmen, Rodungen und Gehölzschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeiten vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

VERFAHREN:

- 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.
- 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.
- 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- Der Satzungsbeschluss wurde am 03.09.2025 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
DIPLOM-ARCHITECT, STADTPLANER
SCHLESSENSTRASSE 38 c+42
91413 NEUSTADT AN DER AISCH
E-MAIL: info@krampe-architektur.de
Tel. 09161/1647 Fax 873018

