

**BEBAUUNGSPLAN „WIRTSLEITE II“
mit integriertem Grünordnungsplan in Kunreuth
GEMEINDE KUNREUTH, LANDKREIS FORCHHEIM**

A. Präambel

Aufgrund der §§ 8 - 10 des Baugesetzbuches in der Neufassung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 10.04.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Wirtsleite II“, Kunreuth, 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 Bauutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 der BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
Zulässig sind die in § 4 Abs. 2, Nrn. 1 - 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 der BauNVO)

2.1 0,35

Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 19 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.

2.2 0,7

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 Fertigfußbodens des Erdgeschosses wird mit max. 0,3 m über der Straßenoberkante für in Bezug auf die Straße talseitig liegende Häuser und mit max. 0,3 m über natürlichem Gelände für in Bezug auf die Straße bergseitig liegende Häuser festgesetzt. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage der Erschließungsanlagen. Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 o

Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO

3.2

nur Einzelhäuser zulässig

3.3

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.1

Straßenverkehrsfläche

4.2

Straßenbegrenzungslinie

4.3

Ein- bzw. Ausfahrten

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Anpflanzung von (Obst-)Bäumen

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

5.3 Bepflanzungen
Die Bepflanzung der privaten Grundstücke mit Gehölzen ist auf Basis der festgesetzten Artenlisten durchzuführen.
Anpflanzungsgebote auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden.
Auf Privatgrundstücken sind standortheimische Gehölze zu verwenden. Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein Hausbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu erhalten bzw. anzupflanzen. Entlang der nördlichen Baugrenze ist eine Obstbaumreihe vorzusehen.

5.4 Rodung von Gehölzen
Die Rodung des Gehölzbestandes hat zum Schutz von brütenden Vögeln im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. zu erfolgen.

5.5 Externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Als externe Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes werden folgende Grundstücke festgesetzt:

Ausgleichsfläche 1:
Flurstück Nr. 156 und 153/4, Gemarkung Kunreuth, Gemeinde Kunreuth
Teilfläche: ca. 1.300 m²

Die als Acker bzw. als Grünland ausgewiesene Fläche soll durch die Pflanzung von Obstbäumen aufgewertet werden.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsfläche:

Die Ausgleichsmaßnahme ist zeitlich so durchzuführen, dass sie spätestens mit Fertigstellung der Erschließungsanlagen abgeschlossen ist.

Die 9 Obstbäume, hochstämmige alte Obstbaumsorten mit einem Stammumfang von 8-10 cm sind mit einem Abstand untereinander von 10 bis 15 m zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist mit einer Saatgutmischung zum Aufbau eines artenreichen Extensivgrünlandes (z. B. mit RSM 8.1, Variante 1) anzuzäunen. Eine dauernde Pflege und Unterhaltung ist durch 1 bis 2-maliges Mähen pro Jahr mit Mähgutentfernung durch die Gemeinde durchzuführen. Der erste Schnittzeitpunkt ist nach dem 15.6. eines Jahres zu legen. Der Einsatz von Dünger und chemischen Pflanzenschutz ist zu unterlassen.

Ausführung und Pflege der Ausgleichsfläche:

Die externen Ausgleichsflächen außerhalb des Planungsgebietes sind im beiliegenden Lageplan M 1:5.000 dargestellt.

6. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

6.3 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Für das Obergeschoss des nordöstlichen Hauses ist der Grundriss so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume von der Staatsstraße weg orientiert sind. Falls dies nicht möglich ist, sind passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen: Zwangslüftung für Aufenthaltsräume und die Außenbauteile müssen ein resultierendes Schallmaß von mindestens Rw res= 35 dB aufweisen.

6.4 Erschließung
Weitere unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2242 sind nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Gebäudestellung

Einzuhaltende Hauptfirstrichtung

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist zwingend einzuhalten. Eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist jedoch zulässig. Untergeordnete Bauteile, An- oder Vorbauten dürfen abweichende Firstrichtungen aufweisen.

2. Dach

2.1 Dachformen

SD Zulässige Dachformen: Satteldach

2.2 Dachneigung

38°-52° Zulässige Dachneigungen: 38° - 52°

2.3 Dacheindeckung

Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner Farbe zulässig. Außerdem sind auch Sonnenkollektoren zulässig.

2.4 Dachüberstände

Die Dachüberstände dürfen folgende Werte nicht überschreiten:
- an der Traufe: max. 0,50 m
- am Ortsgang: max. 0,50 m

2.5 Dachbelichtung

Dachbauten einschließlich liegender Dachfenster dürfen je Gebäudeteil ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten, liegende Dachfenster sind je Gebäudeeinheit nur in einer maximalen Breite von jeweils 1,50 m zulässig und dürfen jeweils eine Fläche von 1,20 m² 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.

2.6 Zwerchgiebel

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

2.7 Zulässiger Kniestock

Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Fußplatte - darf eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

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 Lage

Die Anlage von Garagen, Carports und Stellplätzen ist innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

3.3 Bauweise

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

3.4 Grenzbebauung

Bei gemeinsamer Grenzbebauung müssen Garagen und Nebengebäude benachbarter Grundstücke in einheitlicher Form und Gestaltung zur Ausführung kommen. Der Nachbarbauende hat sich in Form und Gestaltung dem Erstbauenden anzupassen. (Anpassungspflicht)

3.5 Dachform, Dachneigung und Eindeckung

Garagen und Nebengebäude, die mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehen, sind in Dachform, Dachneigung und Eindeckung dem Hauptgebäude anzupassen. Für allein stehende Garagen und Carports sind auch Flachdächer zulässig.

3.6 Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Bauutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

3.7 Wintergärten

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Die Grundfläche darf 25 m² nicht überschreiten.

4. Einfriedungen / Bodenbewegung

4.1 Einfriedungen

Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Holzlatenzäune (Staketenzäune) mit einer Höhe von max. 0,80 m über OK Straße bzw. natürliches Gelände zulässig. Zulässig sind auch freiwachsende oder geschnittene standortgerechte Hecken.
Zur Straßenbegrenzungslinie müssen die Einfriedungen, die höher als 0,50 m sind, einen Abstand von mind. 0,5 m einhalten.
An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch grüne Maschendrahtzäune kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung zulässig.
Mauersockel bis zu einer Höhe von 0,50 m sind nur entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches zulässig.

4.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von mehr als 1,50 m sind nicht zulässig. Entlang der Grundstücksgrenzen sind Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante unzulässig.

5. Sonstige gestalterische Festsetzungen

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

C. Hinweise

1. 230 Flurstücksnummer

2. bestehende Grundstücksgrenze

3. Vorschlag zur Neuparzellierung

4. Abbruch bestehende Gebäude

5. Vorschlag zur Gebäudeanordnung

6. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen werden teilweise landwirtschaftlich genutzt; mit Staub-, Geruchs- und Lärmbelastungen ist daher zu rechnen.

7. Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser (insbesondere zu Zwecken der Gartenbewässerung sowie zur sanitären Brauchwassernutzung) wird empfohlen.

8. Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

9. Die Anlieger haben die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

10. Für die Versorgung des Gebietes erforderliche Verteilerschranke können - soweit für ihre Errichtung geeignete Gehwege bzw. öffentlicher Grund nicht genutzt werden können - auf Privatgrund errichtet werden.

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

12. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Immissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist und diese zu dulden sind.

D. Nachrichtliche Übernahme

1. Anbauverbotzone nach BayStrWG (20 m zum Fahrbandrand der St 2242)

2. Baubeschränkungzone nach BayStrWG (40 m zum Fahrbandrand der St 2242)

Anhang 1

Gehölzliste

Grundlage: Arten des Waldmeister-Buchenwäldes

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	Hasselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhäuten
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Wild-Birne
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Wilde Stachelbeere
Ribes uva-crispa	Feld-Rose
Rosa arvensis	Hunds-Rose
Rosa canina	Himbeere
Rubus idaeus	Fliederbeere
Sambucus nigra	Wolliger Schneeball
Viburnum lantana	Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum opulus	

Obstbaum-Arten: (Hochstamm STU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 23.05.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans „Wirtsleite II“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14. Juni 2013 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wirtsleite II“ in der Fassung vom 17.10.2013 hat in der Zeit vom 08.11.2013 bis 08.12.2013 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Wirtsleite II“ in der Fassung vom 17.10.2013 hat in der Zeit vom 08.11.2013 bis 08.12.2013 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Wirtsleite II“ in der Fassung vom 16.01.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2014 bis 03.03.2014 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Wirtsleite II“ in der Fassung vom 16.01.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.02.2014 bis 03.03.2014 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Kunreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 10.04.2014 den Bebauungsplan „Wirtsleite II“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.04.2014 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kunreuth, den

Dr. Hermann Ulm

Erster Bürgermeister

7. Das Landratsamt hat den Bebauungsplan „Wirtsleite II“ mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Ausgefertigt

Gemeinde Kunreuth, den

Dr. Hermann Ulm

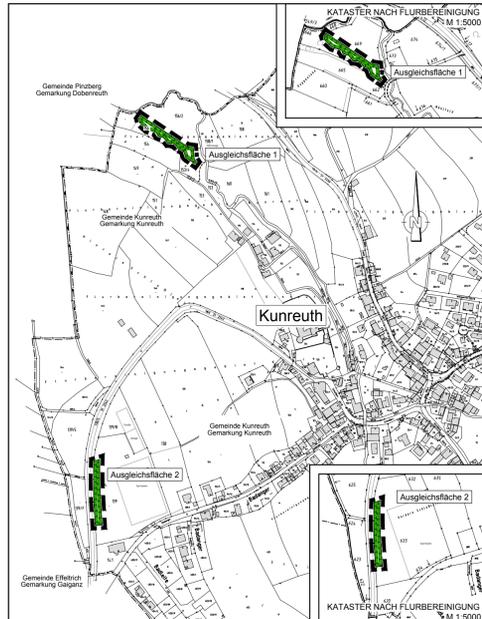
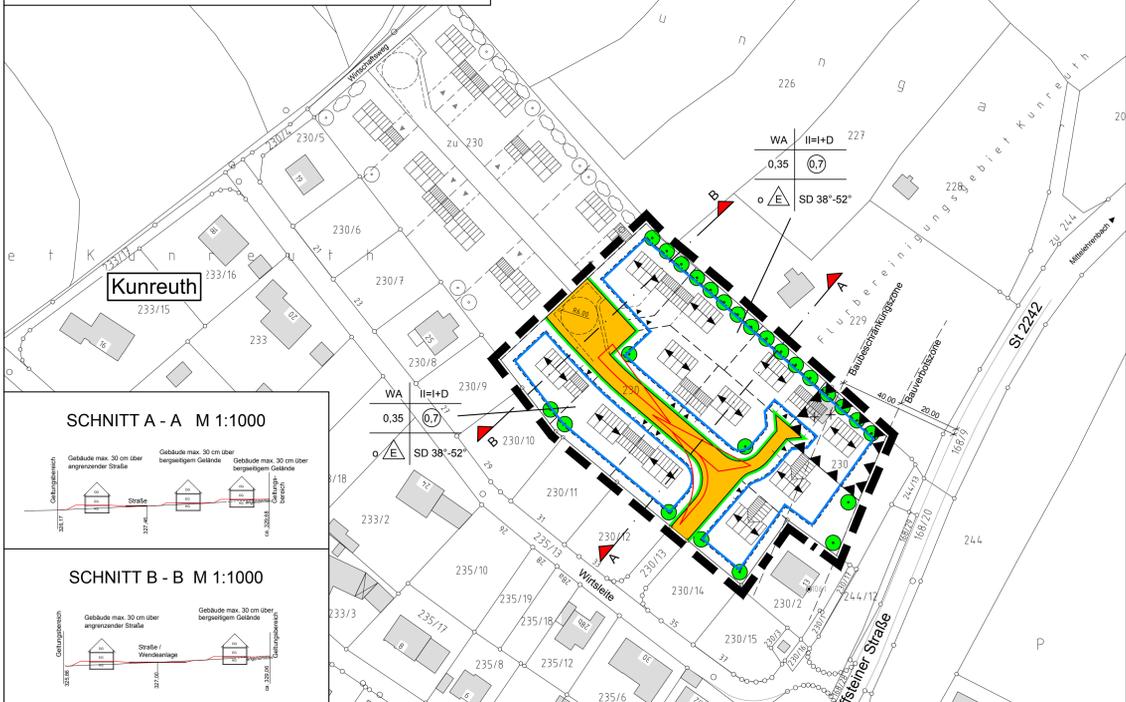
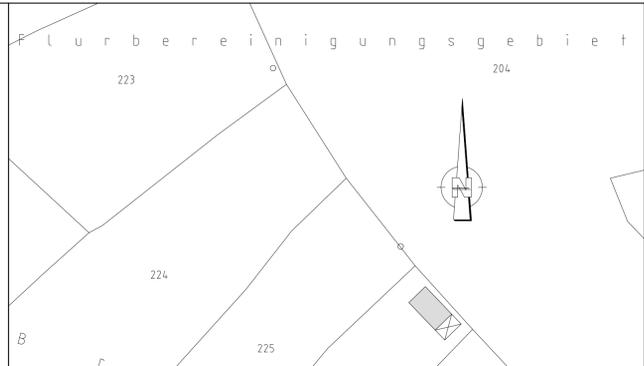
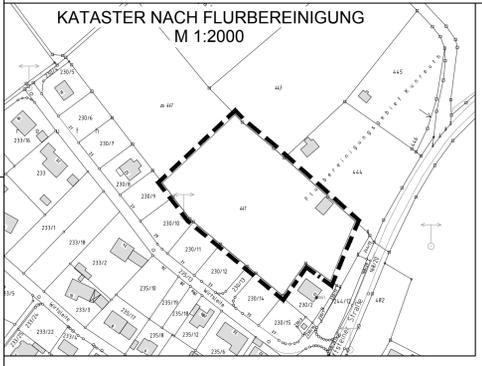
Erster Bürgermeister

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans „Wirtsleite II“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Wirtsleite II“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Kunreuth, den

Dr. Hermann Ulm

Erster Bürgermeister



PROJEKT	GEMEINDE KUNREUTH LANDKREIS FORCHHEIM BEBAUUNGSPLAN mit integriertem Grünordnungsplan "WIRTSLEITE II", KUNREUTH
DARSTELLUNG	ENTWURF M 1:1000 Fassung vom 10.04.2014
ENTWURF	WEYRAUTHER INGENIEURGESELLSCHAFT mbH 98047 BAMBERG MARKUSSTRASSE 2 TEL.: 0951/980040 FAX: 0951/9800444