

**BEBAUUNGSPLAN „AM MÜHLBACH“ mit integriertem Grünordnungsplan in Weingarts
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 20. November 2014 sowie nach Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. November 2014, wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom 03.03.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan „Am Mühlbach“ mit integriertem Grünordnungsplan in Weingarts, 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

- 2.1 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß: (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.2 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 Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,3 m über der Oberkante der anliegenden Straße, die dem Grundstück als Erschließung dient, liegen. Bezugspunkte sind der Mittelpunkt des Gebäudes und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Straßen den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höher gelegene Bezugspunkt zu wählen.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 - Schutz gegen Rückstau - zu beachten.

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

- 3.1 Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
- 3.2 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- 3.3 Baugrenze

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

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenverkehrsgrün
- 4.3 Straßenbegrenzungslinie
- 4.4 Ein- bzw. Ausfahrten

5. Hauptversorgungs- und Abwasserleitung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 bestehende Abwasserleitung
- 5.2 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. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3m für die Unterbringung der Telekommunikationsleitungen der Telekom vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Zu erhaltende Gehölze
- Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

6.2 Bepflanzungen
Auf Privatgrundstücken sind standortheimische Gehölze (gemäß der Gehölzliste im Anhang 1) zu verwenden. Auf jedem Privatgrundstück ist mindestens ein Hochstamm oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Alternativ kann auch ein bestehender Baum erhalten werden. Anpflanzungsgebote auf privaten Baugrundstücken müssen bis zur Schlussabnahme der Gebäude vollzogen werden.

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

6.4 Beleuchtung
Für die Ausleuchtung des Wohngebietes sind zum Schutz nachtaktiver Schmetterlinge und anderer Insekten Niedrigdrucklampen (NA 35 W) zu verwenden, die weitaus umweltverträglicher sind als die üblichen Lampentypen, da sie weniger Nachtinsekten anlocken. Das Licht sollte nur nach unten ausstrahlen (Leuchtenkörper mit planer Abdeckung), die lichtdurchlässige Abdeckung der Leuchtkörper aus Glas (kein Plexiglas) bestehen und die Lüftung über feine Bohrungen (keine Schlitze) erfolgen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren. Sämtliche Lampentypen, die im Blaubereich abstrahlen wie z.B. superaktinische Röhren, Quecksilberdampflampen usw. sind unzulässig.
Für die Ausleuchtung der Privatgrundstücke gelten diese Festsetzungen als Empfehlung.

6.5 Maßnahmen zum Artenschutz
Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum von Oktober bis Februar erfolgen.

7. Immissionsschutz
Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen o.ä.) sind so auszuliegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbelastungen 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. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 8.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Garagen nicht zulässig (§ 23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO)
- 8.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 8.3 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Sichtdreiecke
Diese Sichtfelder sind von jeder sich behindernden Nutzung freizuhalten; Bepflanzungen, Bepflanzungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten.

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

1. Dach

- 1.1 Dachformen**
SD Zulässige Dachformen: Satteldach
Als Dachform sind symmetrische Satteldächer zulässig.

- 1.2 Dachneigung**
38°-52° Zulässige Dachneigungen: 38° - 52°

- 1.3 Dacheindeckung**
Zur Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine in roter bis rotbrauner und anthrazit Farbe zulässig. Außerdem sind auch Sonnenkollektoren zulässig.

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

- 1.5 Dachbelichtung**
Dachaufbauten dürfen je Gebäudeteil zwei Drittel der Trauflänge 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.

- 1.6 Zwerggiebel**
Die Errichtung eines Zwerggiebels (gilt nicht als Dachaufbau) ist bei mittlerer Anordnung zulässig; Breite maximal 1/3 der Dachlänge des Haupthauses.

- 1.7 Zulässiger Kniestock**
Der Kniestock - gemessen von OK Rohdecke unter DG bis UK Fußplatte - darf eine Höhe von 0,75 m nicht überschreiten.

- 2. Fassaden**
Zulässig sind: Außenwände in ortsbüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich. Stark gemusterte Putzarten sind unzulässig. Die Außenfarben sind in gedeckten, hellen Naturtönen/Erdfarben auszuführen.

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

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

- 3.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen**
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

4. Einfriedungen / Bodenbewegungen

- 4.1 Einfriedungen**
Zur Einfriedung der Grundstücke sind sockellose Zäune sowie freiwachsende oder geschlossene, standortgerechte Hecken zulässig. Außerdem sind Sockel mit einer Höhe von 0,5 m zulässig. Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Gesamthöhe der Einfriedungen 0,8 m über OK Straße bzw. natürlichem Gelände nicht überschreiten. An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind außerdem grüne Maschendrahtzäune, kunststoffummantelt mit Hinterpflanzung, zulässig.

- 4.2 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.

C. Hinweise

- 1. 1304/3 Flurstücksnummer
- 2. bestehende Grundstücksgrenze
- 3. Vorschlag zur Neuparzellierung
- 4. Vorschlag zur Gebäudeanordnung
- 5. Maßangaben in Meter
- 6. Gebäudestellung
 empfohlene Hauptfrichtung

7. Schutz vor Hangwasser
Aufgrund der topografischen Lage des Baugebietes am Hang kann der Austritt von Hangwasser nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind 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 Heizölagerungen, ein konstruktiver Anlagenschutz, z.B. gegen ein Aufschwimmen von Lagertanks, einzubauen.

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 rechtskräftigen Kataster.

Die bestehenden Bäume sind möglichst zu erhalten.

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

Aufgedundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass es auf den angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen zu Emissionen durch deren Bewirtschaftung kommen kann. Die Beeinträchtigungen können auch nachts, am Wochenende und an Feiertagen auftreten. Über den geplanten Weg Fl.-Nr. 1304/2 erfolgt auch die Zufahrt zu den landwirtschaftlichen Flächen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Weg frei bleiben muss, damit landwirtschaftliche Fahrzeuge mit breiten Arbeitsgeräten ungehindert zu Ihren Flächen gelangen können.

D. Nachrichtliche Übernahme

- 1. Bestehende Niederspannungsfreileitung der Bayerwerk AG mit Maststandort
- 2. Bestehendes Niederspannungskabel der Bayerwerk AG
- 3. Bestehende Freileitung der Telekom mit Maststandort

Anhang 1:

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
- Eucryphia europaea Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum Gewöhnliche Heckenkirsche
- Malus sylvestris Holz-Apfel
- Prunus spinosa Schliehe
- Pyrus communis Wild-Birne
- Rhamnus catharticus Kreuzdorn
- Rhamnus frangula Faulbaum
- Ribes uva-crispa Wilde Stachelbeere
- Rosa arvensis Feld-Rose
- Rosa canina Hund-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

E. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.07.2015 die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Mühlbach“ mit integriertem Grünordnungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Mühlbach“ in der Fassung vom 10.09.2015 hat in der Zeit vom 23.09.2015 bis 23.10.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Am Mühlbach“ in der Fassung vom 10.09.2015 hat in der Zeit vom 23.09.2015 bis 23.10.2015 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans „Am Mühlbach“ in der Fassung vom 12.11.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis 11.01.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans „Am Mühlbach“ in der Fassung vom 12.11.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2015 bis 11.01.2016 öffentlich ausgestellt.

6. Die Gemeinde Kunreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.03.2016 den Bebauungsplan „Am Mühlbach“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.03.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Kunreuth, den
Konrad Ochs
Erster Bürgermeister

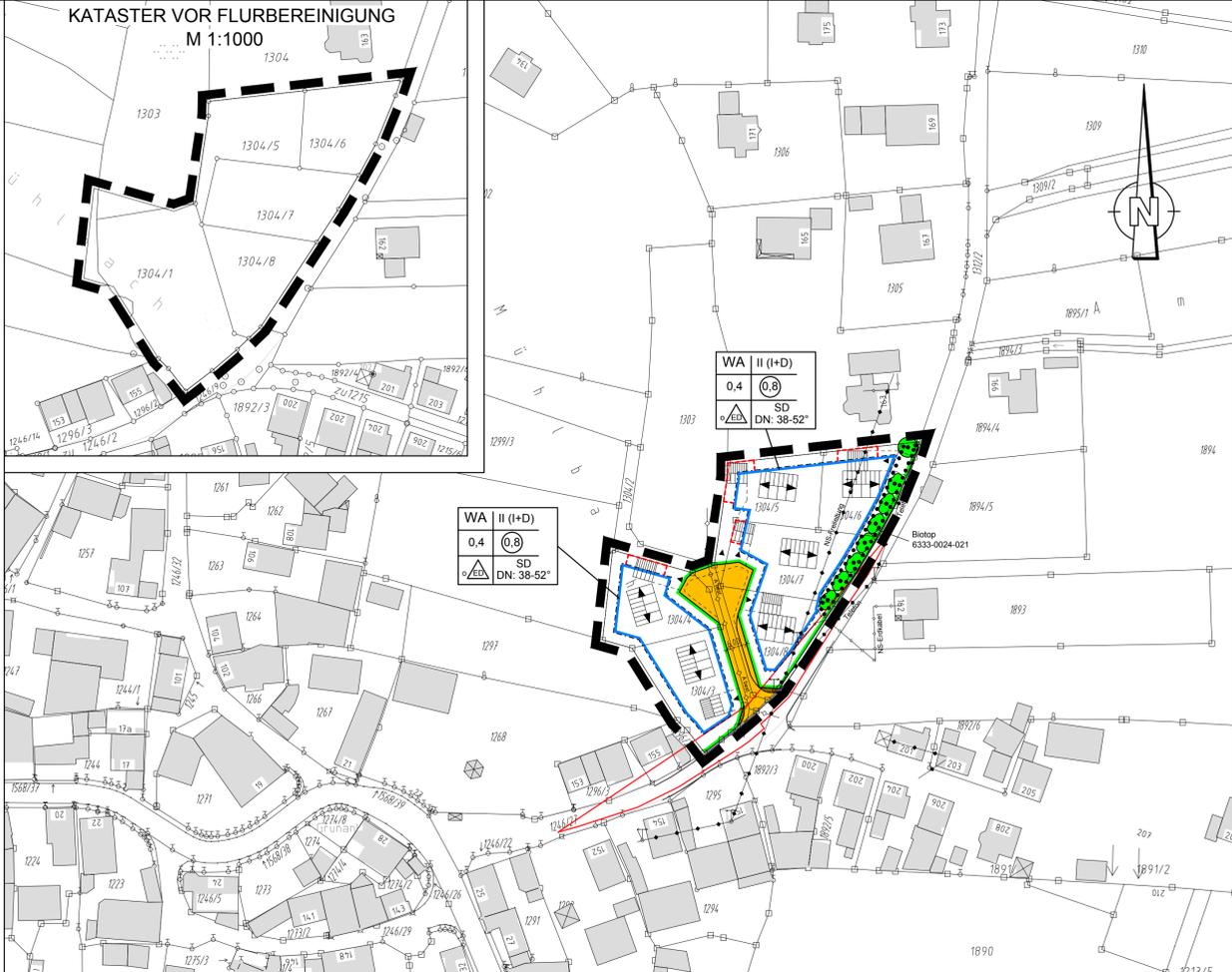
7. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Gemeinde Kunreuth, den
Konrad Ochs
Erster Bürgermeister

8. Ausgefertigt
Gemeinde Kunreuth, den
Konrad Ochs
Erster Bürgermeister

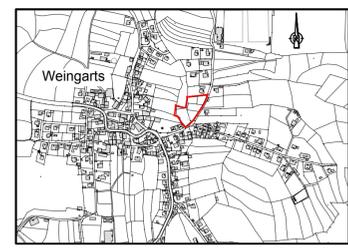
9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Am Mühlbach“ wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Kunreuth, den
Konrad Ochs
Erster Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN
mit integriertem Grünordnungsplan
"AM MÜHLBACH", WEINGARTS**

**GEMEINDE KUNREUTH
LANDKREIS FORCHHEIM**



BAMBERG, DEN 10.09.2015
GEÄNDERT, DEN 12.11.2015
GEÄNDERT, DEN 03.03.2016

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