

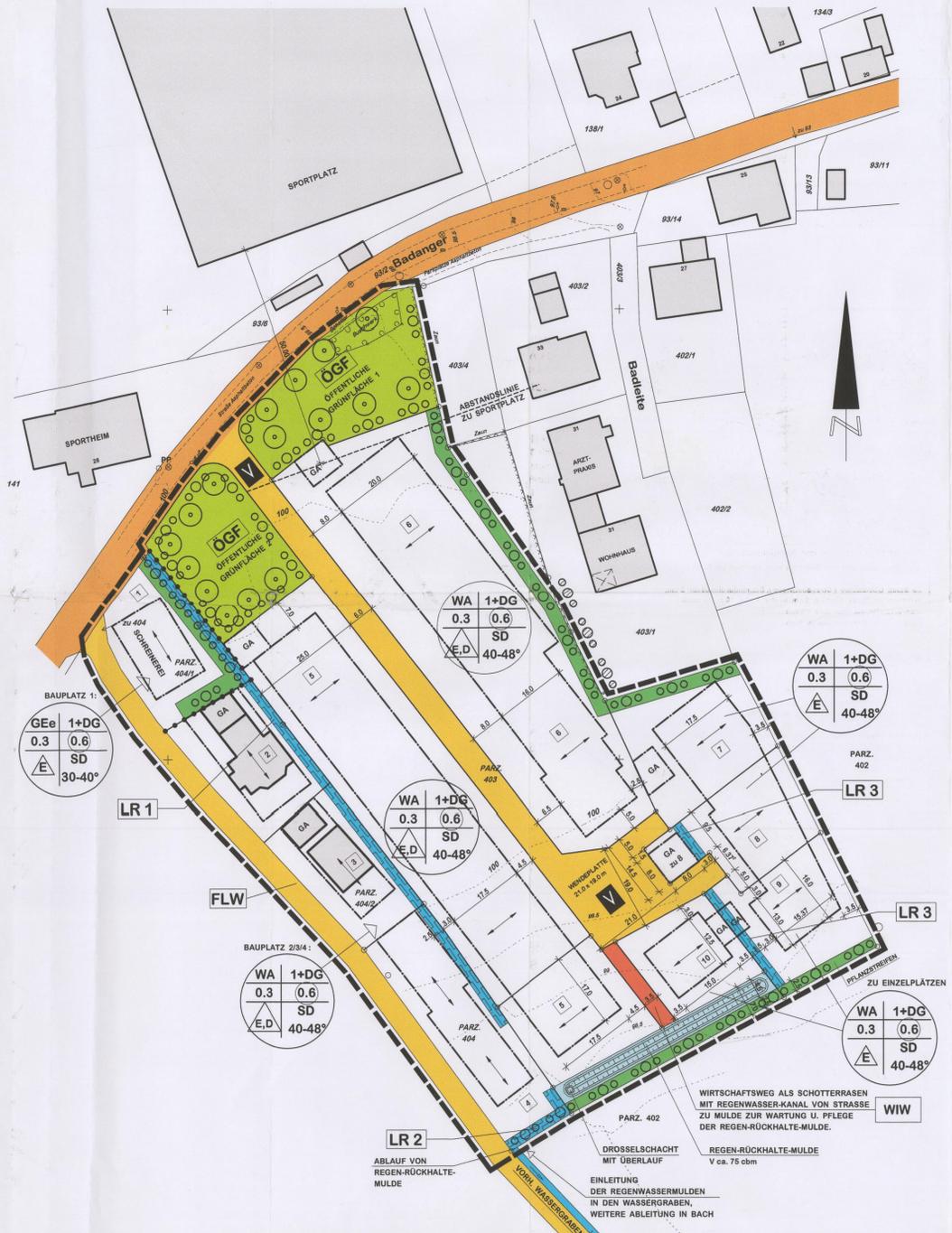
**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN,  
ZEICHENERKLÄRUNG :**

**Nutzungsschema**

WA	Erdgeschoss + Dachgeschoss	GEe	Erdgeschoss + Dachgeschoss
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ
Einzel- und Doppelhäuser	Satteldach 40-48° Dachneigung	Einzelhaus	Satteldach 30-40° Dachneigung

**Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB :**

WA	Allgemeines Wohngebiet
GEe	Eingeschränktes Gewerbegebiet (Neubau einer Schreinerei)
<b>Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB :</b>	
0,3	Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16, 17 und 19 BauNVO
0,6	Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16, 17 und 20 BauNVO



- Bauweise § 9 (1) 2. BauGB :**
- Offene Bauweise, Einzelhäuser zulässig
  - Offene Bauweise, Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig
- Dachform:**
- Satteldach, Dachneigung siehe Planschrieb
- Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) 2. BauGB :**
- Baugrenze § 23 (3) BauNVO
- Flächen für Garagen § 9 (1) 4. BauGB :**
- Garagen
  - Weitere Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen möglich
- Verkehrsflächen § 9 (1) 11. BauGB :**
- Verkehrsberuhigte Anliegerstrasse und Wendeplatte, diese wird nach Fertigstellung der Gemeinde gewidmet.
  - Flurbereinigungsweg
  - Wirtschaftsweg in Schotterrasen zur Wartung der Regen-Rückhalte-Mulde. Im WIW liegt Regenwasser-Kanal. Wird nach Fertigstellung der Gemeinde gewidmet.
- Grünflächen :**
- öffentliche Grünfläche - wird nach Fertigstellung der Gemeinde gewidmet
  - Regen-Rückhalte-Mulde - wird nach Fertigstellung der Gemeinde gewidmet
  - Ausgleichsfläche als neue Streuobstwiese - wird nach Fertigstellung der Gemeinde gewidmet

- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen § 9 (1) 21. BauGB :**
- LR 1: Leitungsrecht für Schmutzwasserkanal, Wasser, Strom, Telefon für Flurstück NR. 404
  - LR 2: Leitungsrecht für den Regenwasser-Abfluss der Regen-Rückhalte-Mulde zum vorhandenen Wassergraben
  - LR 3: Leitungsrecht für Regenwasser-Kanal der Grundstücke Nr.: 7/8/9/10 zur Regen-Rückhalte-Mulde
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25. BauGB :**
- Private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Textteil)
  - Bestehende Busch- und Baumbepflanzung
  - Anpflanzen von Einzelbäumen
- Sonstige Planzeichen :**
- Alte Flurstücksgrenzen
  - Grundstücks-Nr. - geplante Schreinerei
  - Bereits bestehende Neubauten
  - Nr. der neuen Baufflächen 4 bis 10
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
  - Trennlinie der Nutzung (WA und GEe)
  - Höhenlinie mit Höhenmeter - Angabe
  - Höhenlinie mit Höhenmeter - Angabe
- Zeichen - Erklärungen für Empfehlungen :**
- Hauptflrichtung als Empfehlung
  - Vorgesehene neue Grundstücksgrenzen

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN :**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1. BauGB
  - GEe - Eingeschränktes Gewerbegebiet
 

Auf der Nordwestseite des Baugebietes wird eine Schreinerei angesiedelt. (Bauplatz Nr. 1). Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissions-Schutzgesetz vom 26.08.1998 zu beachten. Nacht- u. Feiertags-Arbeiten sind nicht zulässig. Stellplätze für den Betrieb dürfen nur auf der Nord- u. Westseite der Schreinerei angelegt werden. Holzlagerflächen ebenso nur auf der Nord- u. Westseite. Lagerhöhen max. 2.50 m über Gelände.
  - Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) BauGB und §§ 16-21 BauNVO
 

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen, sowie die festgesetzten Gebäudehöhen sind Höchstwerte.
- Grundflächenzahl (GRZ) §§ 16, 17 und 19 BauNVO
 

Entsprechend den Eintragungen im Plan.
- Geschossflächenzahl (GFZ) §§ 16, 17 und 20 BauNVO
 

Entsprechend den Eintragungen im Plan.
- Höhe der baulichen Anlagen §§ 16 und 18 BauNVO
  - Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (Rohboden) kann bis zu 30cm über der Strassenhöhe liegen. Gemessen wird dies in Gebäudemitte als Achse zur Strasse. Stockwerkshöhe im EG von OK. Fußboden bis OK. Decke über EG max. 3.00m.
  - Kniestockhöhe 50cm über Rohboden DG im Schnittpunkt der Außenwand, zuzüglich max. 14cm für die Holzschwelle der Dachkonstruktion. Es sind Flachdach- oder Satteldach-Garagen zulässig.
- Bauweise § 9 (1) 2. BauGB und § 22. BauNVO
 

Entsprechend den Eintragungen im Plan
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO Einzelhäuser und/oder Doppelhäuser.
  - Überbaubare Grundstücksfläche § 23 (3) BauNVO
- Flächen für Stellplätze und Garagen § 9 (1) 4. BauGB
  - Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ein Stauraum von mindestens 5.0 m zur Strasse ist einzuhalten.



**AUSGLEICHSFLÄCHE ALS ERSATZ - BEGRÜNUNG.**  
 FLÄCHE 5.080 qm Z. ZT. ACKERLAND  
 PARZ. 156/2 BEI KLÄRANLAGE KUNREUTH,  
 SÜDLICH DER STRASSE 2236 NACH DOBENREUTH.

**Ausgleichs - Maßnahmen :**  
 nach Typ B, Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft"  
 Ausgleichsfaktor 0.4  
 Eingriffsfläche : 15.271 qm x 0.4 = 6.108 qm  
 Abzüglich 2 öffentliche Grünflächen (ÖGF auf der Nordseite entlang Badanger - Straße) :  
 F1: 968 qm F2: 787 qm 1. 1.755 qm  
 Es verbleiben: 4.353 qm  
 Dafür Ausgleichsfläche von 5.080 qm  
 Festlegung mit dem Amt für Umwelt + Naturschutz Ebermannstadt vom 07.12.2004

**Pflanzmaßnahmen auf der Ausgleichsfläche.**  
 Die Ausgleichsfläche von 5.080 qm wird wie folgt bepflanzt:  
 26 Stück Obstbäume (Streuobstwiese), Stammdurchmesser 5 cm, in Reihen gepflanzt, Abstand 12m in der Reihe, 10m Abstand untereinander, als extensive Streuobstwiese (siehe Restarezeichnung im Plan)

Alle Baumarten werden gepflanzt:  
 je 6 Stück: Grauenstamer, Goldparäne, Jakob Fischer  
 je 8 Stück: Landsberger Renette

Die Bodenfläche wird mit naturnahem Landschaftsraas, Regelaatmischung RSM 7.2.2 eingesaat. Dauernde Pflege und Unterhalt durch 1-maliges Mähen im Jahr, nicht vor dem 15.6 eines Jahres und Mähgut entfernen obliegt nach Übergabe der Gemeinde.  
 Die neu angelegte Streuobstwiese wird nach der Fertigstellung der Gemeinde gewidmet.



- Grünflächen § 9 (1) 15. BauGB
  - Öffentliche Grünflächen (ÖGF) im Plan. Entsprechend den Eintragungen im Plan. Die Grünflächen Nr. 1+2 auf der Nordseite des Bebauungsplan-Bereiches gehen nach Fertigstellung in den Besitz und die Pflege der Gemeinde über. Die Flächen sind entsprechend der Planeintragung mit heimischen Sträuchern wie Schwarzer Holunder, Weißdorn (eingriffelig), Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen (europ.), Traubenkirsche (gemeine), Schneeball, Liguster (gemeiner), Schlehe, Haselnuß zu bepflanzen. Dazu 16 Stück großkronige Laubbäume z. B. Bergahorn, Linde, Vogelbeere.
  - Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten privaten Grünflächen und Anpflanzungen müssen ständig von den jeweiligen neuen Eigentümern gewartet und gepflegt, sowie dauerhaft erhalten werden.
- Leitungsrecht § 9 (1) 21. BauGB
  - Leitungsrecht LR 1 Flurstück NR. 404: Im eingetragenen Leitungsrecht werden Schmutzwasserkanal, Frischwasser- und Telefonleitungen für Flurstück NR. 404 geführt.
  - Leitungsrecht LR 2: Im eingetragenen Leitungsrecht werden Schmutzwasserkanal, Frischwasser- und Telefonleitungen für Flurstück NR. 404 geführt.
  - Leitungsrecht LR 3: Im eingetragenen Leitungsrecht werden Schmutzwasserkanal, Frischwasser- und Telefonleitungen für Flurstück NR. 404 geführt.
- Wasserversorgung: Für das Bebauungsplangebiet "Badleite" ist zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung einer Wasserversorgung eine Drucksteigerungsanlage vorzusehen. Anordnung und Standort in den Grünflächen ÖGF 1 oder 2.
- Regenwasser - Entsorgung: Nach den Festlegungen des Wasserversorgungsamtes Bamberg vom 21.12.2004 und der Wasserberechnung der Ing.-Büro Strunz, Bamberg vom 04.01.2005 erfolgte die Zustimmung vom WW-Amt am 14.01.2005 telefonisch. Die Regenwasser-Entsorgung erfolgt demnach wie folgt:
  - Für Flst. Nr. 403 erfolgt die Regenwasser - Ableitung über einen Strassenkanal in der Erschließungs - Strasse (V) für die Grundstücke Nr.: 5 + 6 und die Strasse. Der Kanal wird dann über den Wirtschaftsweg (WIW) südlich in die Regen - Rückhalte mulde mit Fassungsvermögen ca. 75 cbm eingeleitet. Die Mulde ist ca. 3.70 m breit und ca. 4.8 m lang. Die Mulde geht nach Fertigstellung in den Besitz der Gemeinde über.
  - Über das Leitungsrecht LR 2 verläuft der Auslauf der Regen - Rückhalte - Mulde in den vorhandenen Wassergraben.
  - Im Leitungsrecht LR 3 verläuft ein Regenwasserkanal, an welchem die Grundstücke Nr.: 7/8/9/10 anzuschließen sind. Das Leitungsrecht LR 3 mündet in der Regen - Rückhalte - Mulde.
  - Dauernder Unterhalt und dingliche Sicherung der Leitungsrechte muss im Erschließungs - und Kaufvertrag gegenseitig geregelt werden.
  - Die festgesetzten Leitungsrechte sind zusätzlich durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit abzusichern.
- Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25. BauGB
  - An den festgesetzten Standorten der öffentlichen Grünflächen (ÖGF 1+2) sind Einzelbäume als Hochstammgewächs (Laubbäume) mit Stammdurchmesser ca. 10 cm zu pflanzen und dauernd zu pflegen. Bepflanzung siehe Ziffer 5.1
  - Die als Hecken und Grünflächen ausgewiesenen Flächen sind mit heimischen Sträuchern und Gehölzen dicht zu bepflanzen und dauernd zu pflegen. Bepflanzung siehe Ziffer 5.1
  - Vorhandene Hecken und Gehölze sind dauernd zu pflegen.
  - Für jedes neue Baugrundstück ist ein Einzelbaum, wie unter 9.1 beschrieben, zu pflanzen und zu unterhalten. Baumarten siehe Ziffer 5.1
  - Die Abstimmung über die Bepflanzung erfolgte mit dem Amt für Umwelt und Naturschutz im Landratsamt Ebermannstadt am 07.12.2004

**B. Bauliche Festsetzungen und Bauliche Gestaltung**

- Dächer
  - Garagen sind mit Flachdächern und mit extensiver Begrünung auszuführen. Satteldächer auf Garagen sind bei gleicher Dachneigung dem Hauptdach anzupassen und mit denselben Ziegeln einzudecken.
  - Dachüberstände an Giebelseiten max. 50 cm, an Traufseiten max. 30 cm über Fertigputz.
  - Dachaufbauten
    - Negative Dacheinschnitte sind unzulässig.
    - Größe und Abstände: Dachaufbauten sind insgesamt bis zu einer Breite von 1/2 der Traufhöhe zulässig. Bei Dachaufbauten sind folgende Abstände einzuhalten:
      - zur seitlichen Hauswand (Außenkante Hauswand) mind. 1.20 m
      - zwischen Einzelgauben mind. 1.50 m
      - zu First und Traufe mind. 0.75 m
    - Liegende Dachflächenfenster sind zulässig.
  - Als Dacheindeckung sind Ziegel und der Form nach ziegelähnliche Materialien in roten bis braunen, nicht glänzenden Farbtönen zu verwenden.
- Äußere Gestaltung und Farbgebung
 

Außenwände sind hell zu verputzen. Zulässig sind auch aus Holz bestehende oder holzverschalte Außenwände. Leuchtende Farben sind nicht zulässig.
- Unbebaute Flächen, Einfriedungen
  - Sonstige Flächen sind gärtnerisch so anzulegen, daß das Oberflächenwasser versickern kann.
  - Einfriedungen und Zäune bis 1.0 m Höhe aus Holz oder Maschendraht sind auf der Grenze zulässig.
- Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

**C. Hinweise / Empfehlungen**

- Schutz des Grundwassers.
 

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muß, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde sowie das Wasserversorgungsamt zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächenwasser ist unzulässig.
- Die im Plan eingetragenen Firstrichtungen sind als Empfehlung anzusehen.
- Bodenfunde sind dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. (§ 20 DSchG)
- Die Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, müssen beachtet werden. Bei Bauarbeiten oder sonstigen Veränderungen der Erdoberfläche ist der ausgehobene Mutterboden zu erhalten und für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen zu verwenden.
- Regenwasser - Entsorgung:
 

Jedes neue Gebäude sollte eine Regenwasser - Sammelanlage als Zisterne mit mind. 5 cbm Fassungsvermögen erhalten, welche zur Gartenbewässerung oder für Toilettenspülung herangezogen werden kann.
- Grundstücks - Einfahrten können max. 4.5 m breit als wasserdurchlässige Pflasterfläche hergestellt werden.
- Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen:
 

Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen können als stabilisierte Rasenflächen (Rasengittersteine, Schotterrasen, Rasenpflaster) hergestellt werden.
- Der Wirtschaftsweg (WIW) zwischen den Grundstücken Nr.: 9 und 10 kann als LKW - befahrbarer Schotterrasen oder in Rasenpflaster hergestellt werden.

**VERFAHRENSVERMERKE**

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.01.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 24.01.2005 hat in der Zeit vom 14.02. bis 15.03.2005 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2005 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB in der Zeit vom 25.07. bis 26.08.2005 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.07.2005 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 25.07. bis 26.08.2005 beteiligt.

Die Gemeinde Kunreuth hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.11.2005 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs 1 BauGB in der Fassung vom 12.07.2005 als Satzung beschlossen.

Kunreuth, den 22.11.05  
 (Gemeinde) (Siegel)

1. Bürgermeister

Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 23.01.06. Nr. 4.06.06 gemäß § 10 Abs 2 BauGB genehmigt.

Kunreuth, den 27.01.06  
 (Gemeinde) (Siegel)

1. Bürgermeister

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 10.02.06. gemäß § 10 Abs 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kunreuth, den 10.02.06  
 (Gemeinde) (Siegel)

1. Bürgermeister

GEMEINDE KUNREUTH  
 LANDKREIS FORCHHEIM  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"BADLEITE" M 1:500**

BETEILIGTE PARZELLEN NR.: 403, 404  
 UND FLURBEREINIGUNGSWEG WESTLICH (FLW)

VORENTWURF GEFERTIGT : 24.01.2005  
 ENTWURF GEFERTIGT : 12.07.2005

PETER HOFFMEISTER  
 FREIER ARCHITECT  
 KAROLINGERSTRASSE 40  
 70736 FELLBACH  
 TEL. 0711 - 514008