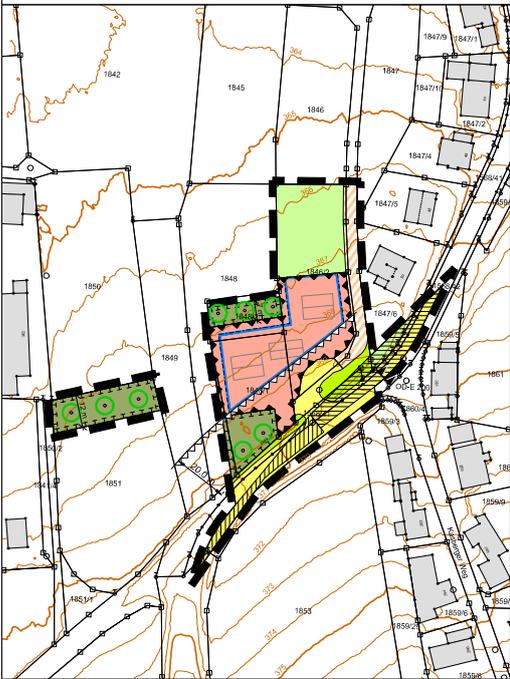


PRÄAMBEL

Die Gemeinde Kunreuth erlisst gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diesen Bebauungsplan als Satzung.



A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

(WA) Allgemeines Wohngebiet

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

0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

Baugrenze

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

- Offentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsgrün

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünfläche

6. Flächenmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Pflanzungen und Erhaltungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

- Umengung von Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Pflanzgebot Obstbäume (nicht standortgebunden)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Umengung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone)
- Sichtdreiecke
- straßenrechtliche Ortsdurchfahrtszone ODE
- Umengung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinrichtungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen (mit Flurnummern)
- Höhen in m ü. NN
- mögliche Gebäudestellung

VERFAHRENSVERMERKE FÜR DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 22.07.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.09.2020 hat in der Zeit vom 09.11.2020 bis 30.11.2020 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 23.09.2020 hat durch Auslage in der Zeit vom 09.11.2020 bis 30.11.2020 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.03.2021 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.04.2021 bis 21.05.2021 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.01.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2022 bis 11.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 19.01.2022 wurde mit Begründung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.02.2022 bis 11.03.2022 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde 1 Woche vorher bekannt gemacht.
 - Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.03.2022 den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.03.2022 als Satzung beschlossen.
- (Siegel) Gemeinde den
- Ernst Strian
Erster Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- (Siegel) Gemeinde den
- Ernst Strian
Erster Bürgermeister

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**
 - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 16 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)**
 - Zahl der Vollgeschosse
Maximal II Vollgeschosse zulässig.
 - Grundflächenzahl GRZ: 0,35 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Geschossflächenzahl GFZ: 0,7 (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
 - Höhenfestsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale traufseitige Windhöhe beträgt 8,50 m. Die Firsthöhe beträgt 10,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschoss-Fußbodenebene (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut.
Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,20 m über dem zukünftigen Niveau der Erschließungsstraße liegen (Bezugspunkt ist der an der Erschließungsstraße angrenzende Mittelpunkt der Grundstücksecke) oder senkrecht maximal mit dem vorhandenen Gelände identisch sein (Bezugspunkt ist hier der höchste Schnittpunkt des Geländes mit dem Gebäude).
- 2.5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Nr. 1 Abs. 6 BauGB)**
Im gesamten Flangebiet sind pro Wohngebäude max. 2 Wohnheiten zulässig.
- 3. Bauweise, Bauformen, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - 1,1 Nr. Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige BayBO, die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaute Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.
 - Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 und 14 BauNVO)
Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen und Terrassen sind auch außerhalb der vorgegebenen Baugrenzen gem. den Vorschriften der BayBO zulässig.
Falls genehmigungsfreie Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Terrassen in der Anbauverbotszone der St 2236 errichtet werden sollen, sind diese mit dem Städtische Bauamt Bamberg abzustimmen.
- 4. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
Die Meldung der Ausgleichsfläche beim Ökoflächenkataster ist nach Satzungsbeschluss zu veranlassen. Sicherung der Maßnahme
Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt nach Satzungsbeschluss im Gemeinderat, aber vor der Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses, eine Eintragung einer Grundsteinbarkeit im Grundbuch.
 - Ausgleichsflächen
Dem Eingriff durch die geplante Bebauung werden insgesamt 986 qm innerhalb des Geltungsbereichs bzw. auf FLNr. 1851 Ökmg Oberrheinbach zugeordnet.
Entwicklungszeit Strauchbewiese. Maßnahmen sind Pflanzung von insgesamt 8 Obstbäumen als Hochstamm, Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähgutstreu und ohne Düngung.
 - Pflanzgebot innerhalb der Bauflächen
Pro Baugrundstück ist mindestens ein mittelgroßer Laubbau oder Obstbaum als Hochstamm oder Halbstamm zu pflanzen.
 - Schotter-Kiesgärten über 10 qm und mit weniger als 70% Bepflanzung sind nicht zulässig.
 - Die Baufeldberaumung ist nur außerhalb der Vogelzeit und direkt nach der Ernte der Mahd des Grünlands zulässig.
- 5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**
Das Schallgutachten der BASIC GmbH vom 03.11.2021 ist Teil des Bebauungsplans und bei Errichtung und Nutzung der Wohnhäuser zu berücksichtigen.
In alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau der geplanten Wohnhäuser sind Schallschutzklassen mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 'Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen' vom August 1987 einzubauen.
An den Nord- und Westseiten der beiden Wohnhäuser sind nicht offene Fenster einzubauen. Nicht offene Fenster sind fest verglaste Fensterelemente, um das Reinigen der Außenflächen leichter zu ermöglichen, kann eine Öffnungsvorrichtung vorgesehen werden, die aber nicht geeignet sein darf, ohne weiteres die Fenster öffnen zu können.

Die beiden Wohnhäuser sind jeweils mit einer zentralen schalldämmten, Lüftungsanlage zur Bel- und Entlüftung auszustatten, die so zu dimensionieren ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

6. Sonstige Festsetzungen

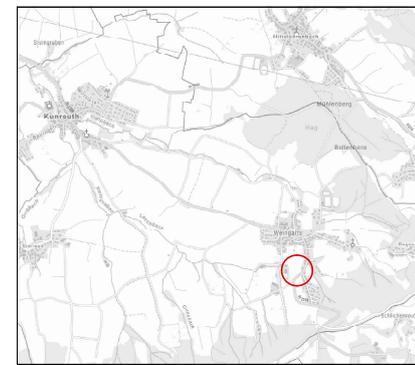
- 6.1 Sichtdreiecke**
Diese Sichtfelder sind von allen Sichtbehinderungen (Bepflanzungen, Bebauungen, Einfriedungen, Stapel, sonstige Gegenstände, Geländeaufschüttungen etc.), deren Oberkanten höher als 0,80 m über OK Fahrbahn liegen, freizuhalten.
- 6.2 Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayStVG)**
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der St 2236 sind nicht zulässig. Die wegemäßige Erschließung hat ausschließlich über die ausgewiesene Einmündung zu erfolgen.
- 6.3 Ausbau Erschließungsstraße (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStVG)**
Die Erschließungsstraße ist nach vor Erstellung der baulichen Anlagen planungsgemäß auszubauen und auf einer Länge von mind. 20 m gemessen vom befestigten Fahrbahnrand der Staatsstraße - mit einem blumigen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Im Einmündungsbereich ist am Rand der Staatsstraße eine wasserführende Mulde vorzusehen.
- 6.4 Niederschlagswasser oder Abwasser aller Art dürfen dem Straßengrundstück nicht zugeführt werden. Durch geeignete bauliche Maßnahmen muss dies gewährleistet sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i. V. m. Art. 9 Abs. 1 BayStVG).**

C. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 der BayBO) und Gestaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen

- 1. Wohngebäude**
 - Gebäudeform
An- und Vorbau sowie Zweirachhäuser sind zulässig, wenn sie sich der Gesamtform und -gestaltung des Hauptbaukörpers unterordnen (= die Kubatur und Höhe des Hauptbaukörpers deutlich unterschreiten).
Bei Doppelhäusern besteht Anpassungspflicht hinsichtlich
- Dachneigung, Dacheindeckung, Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten
- Dachüberstände an Ost- und West-
Maßgebend ist das zuerst beantragte Gebäude.
 - Dachform, Dachneigung
Zulässig: alle Dachformen, Die Dacheindeckung hat in rot bis rotbraun oder anthrazit (nicht glänzend) zu erfolgen.
 - Garagen und Carports
 - Der erforderliche Stauraum vor den Garagen und Stellplätzen darf durch Einfriedungen großenteils nicht beschränkt werden. Der erforderliche Stauraum beträgt bei Garagen und Carports mindestens 5 m.
 - Für jede Wohneinheit sind zwingend 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge herzustellen.
 - Geländegestaltung
 - Stützmauern an den Grundstücksrändern sind bis max. 0,5 m zulässig. Größere Höhenunterschiede müssen mit Erdböschungen überwunden werden.

D. Hinweise

- Auf möglichen Hangwasserzufluss wird hingewiesen.
- Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe - mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe - mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen müssen darauf hingewiesen werden, dass bei Außenarbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden müssen.
- Bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftventilatoren, Wärmepumpen) gehen in der Summe 60, Immissionsrichtwerte für Lärm an fremden Wohnräumen im allgemeinen Wohngebiet: tags (06:00-22:00): 56 dB(A), nachts (22:00-06:00): 40 dB(A).
- Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altstverdracht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.



Entwurf

**Gemeinde Kunreuth
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan
"Weingarts Süd"**

maßstab: 1 : 1.000 bearbeitet: rh / pr
datum: 23.03.2022 satzungsbeschluss: 23.03.2022

WEYRAUTHER
INGENIEURGESSELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • WEYRAUTHERSTRASSE 2
TEL.: 0951 96047 • FAX: 0951 960444

