



Nicht genannte Festsetzungen behalten nach Bebauungsplan "Badleite" und der Änderung vom 23.03.2010 ihre Gültigkeit.

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)

**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.

1.2 Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

--- unterirdische Versorgungsleitung Bestand

Verkehrsberuhigte Anliegerstraße, Bestand

Private Zufahrt

private Grünfläche, naturnahe Gartengestaltung

öffentliche Grünfläche Bestand

zu erhaltende Bäume

zu erhaltende bestehende Hecke/ Biotop

1 Bäume auf Privatgrund, Standort frei wählbar

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, von jeglicher Nutzung freizuhalten

Leitungsrechte, Regenrückhaltung, Bestand

Sonstige Planzeichen

| WA  | II        |
|-----|-----------|
| 0.4 | 1.2       |
| -   | 0         |
| -   | 10° - 45° |

| Art der baulichen Nutzung | Anzahl Vollgeschosse |
|---------------------------|----------------------|
| Grundflächenzahl          | Geschossflächenzahl  |
| Wandhöhe Firsthöhe        | Bauweise             |
| Dachform                  | Dachneigung          |

B) Durch Text

1. Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Dachraum ist kein Vollgeschoss.

2. Geländeveränderung  
Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind (max. 0.30 m über Straßenniveau).

3. 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, mit einem Rückstrahlungswert (Albedo) von mind. 0,80. Grelle, fernwirkende Farben sind unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren sind zulässig.

4. Unzulässige Anlagen  
Wärmepumpen sind im Abstand von mind. 3m zur Grundstücksgrenze zu errichten.

5. Einfriedungen  
Zäune dürfen eine Höhe von 1,00 m einschließlich Sockel aufweisen. Die Hausgärten können grundsätzlich auch ohne Einfriedungen gestaltet werden. Mauern an der Grundstücksgrenze sind als Stützmauern zu Nachbargrundstücken und zum Straßenraum hin mit einer maximalen Ansichtshöhe von 1,00m zulässig. In Sockeln und Zäunen sind in Abständen von mindestens 10 m Querungshilfen für Kleintiere vorzusehen.

6. 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. Einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge sowie 2,50 m Höhe sind außerhalb der Baugrenzen möglich..

7. Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

8. Versiegelung  
Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, etc. sind mit wassergebundenen Belag anzulegen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

9. 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 Baugrenze sind dreireihige Hecken aus heimischen Laubbäumen in einer Mindestbreite von 3,0 m auf den Privatgrundstücken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der dorreichen Straucharten muss mind. 35 % betragen. Als Pflanzliste sind heimische Gehölze vorzusehen. Koniferen und sterile Gehölze sind nicht erwünscht und in größeren Gruppen verboten.

C) Hinweise

85 Bestehende Flurstücke

Böschungen

Bestehende Gebäude

Eingriffs-/ Ausgleichsfläche

Einschlägige Normen zum Schutz von Pflanzungen beachten. Wurzelschutz und Schutzabstände einhalten (keine Tiefwurzler)

bestehende Grundstücksgrenzen

geplante Grundstücksgrenzen

Baugrenze für Wohngebiete

Fließrichtung Oberflächenwasserableitung

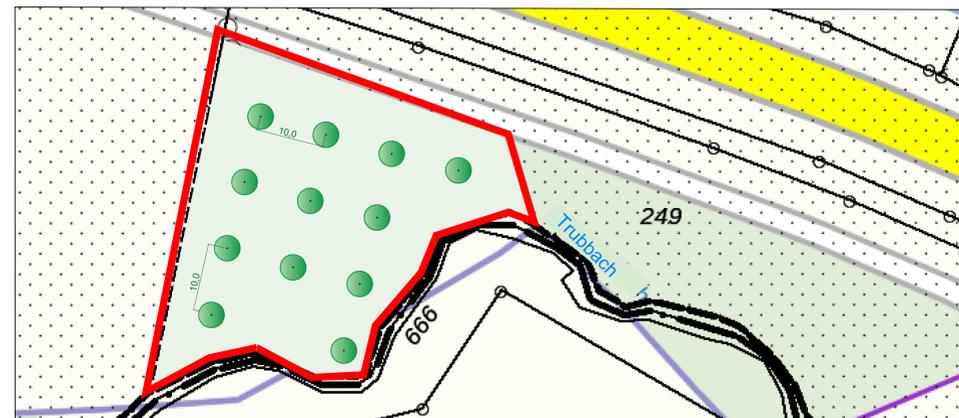
Die auftretenden Immissionen im Bestand müssen hingenommen werden.

Entwässerung wie im Bestand festgelegt.

Baugesuche sind zu versehen mit:

a) nivellierten Geländeschritten; Nachweis über Anschluss an Erschließungsanlagen und evtl. Geländeveränderungen (Ziffer 1 und 2). Die Höhenkoten aller Gebäude, bezogen auf die Bordstein-Oberkante mit NN-Höhe, sind in die Pläne einzubringen.

b) Nachweis der Einfriedung (Ziffer 5)



Ausschnitt Luftbild (Quelle: BayernViewer 19.08.2024)

Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen Intern:

**Maßnahme A1:** Anlage von 3-reihigen Hecken, als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft im Plangebiet

**Maßnahme A2:** Anlage von standorttypischen Bäumen als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Eingriffe in die Natur und Landschaft

Beispiel einer dreireihigen Schutzpflanzung, 10 m lang

|    |    |    |    |    |    |    |    |    |    |
|----|----|----|----|----|----|----|----|----|----|
| 1  | 15 | 15 | 25 | 7  | 23 | 8  | 6  | 5  | 25 |
| 15 | 8  | 6  | 5  | 5  | 7  | 10 | 8  | 5  | 5  |
| 10 | 10 | 8  | 25 | 15 | 23 | 10 | 19 | 19 | 1  |

Pflanzabstand: 1,00 m Reihenabstand: 1,00 m

Folgende Pflanzarten werden unter Rücksichtnahme der örtlichen Standort- und Bodenverhältnisse zur Anpflanzung empfohlen:

| Nr. | Bot. Name          | örtl. Name        | Bodenverhältnisse | Wuchseigenschaften    |
|-----|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------------|
| 1   | Acer campestre     | Feldahorn         | n-f               | kl. Baum, Großstrauch |
| 2   | Alnus glutinosa    | Schwarzalre       | f                 | Baum                  |
| 3   | Carpinus betulus   | Hainbuche         | tn                | Baum                  |
| 4   | Cornus mas         | Kornelkirsche     | tn                | Strauch               |
| 5   | Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel  | tn                | Strauch               |
| 6   | Corvus avellana    | Hainthut          | tn                | Strauch               |
| 7   | Crataegus monogyna | Weißdorn          | tn                | Strauch               |
| 8   | Euonymus europaeus | Platföhnlilie     | tn                | Strauch               |
| 9   | Ligustrum vulgare  | Liguster          | tn                | Strauch               |
| 10  | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche     | n-f               | Strauch               |
| 11  | Malva sylvestris   | Höllzapfel        | fn                | Strauch               |
| 12  | Morale germanica   | Mispel            | n-f               | Strauch               |
| 13  | Prunus avium       | Vogelkirsche      | fn                | Baum                  |
| 14  | Prunus padus       | Traubeneiche      | n-f               | Baum                  |
| 15  | Prunus spinosa     | Schwarzdorn       | tn                | Strauch               |
| 16  | Pyrus communis     | Holzbirne         | fn                | kl. Baum              |
| 17  | Rhamnus cathartica | Kreuzdorn         | f                 | Strauch               |
| 18  | Rhamnus frangula   | Faulbaum          | f                 | Strauch               |
| 19  | Rosa canina        | Hundrose          | tn                | Strauch               |
| 20  | Rosa rubiginosa    | Weißrose          | tn                | Strauch               |
| 21  | Salix caprea       | Salweide          | n-f               | kl. Baum              |
| 22  | Salix purpurea     | Purpurweide       | n-f               | kl. Baum              |
| 23  | Sambucus nigra     | Hornbeere         | n-f               | Strauch               |
| 24  | Sorbus aucuparia   | Eberesche         | n-f               | kl. Baum              |
| 25  | Viburnum lantana   | Wulfsgrün         | tn                | Strauch               |
| 26  | Viburnum opulus    | Wasser-Schneeball | f                 | Strauch               |

Des Weiteren sind zur Anpflanzung in Hecken folgende Baumarten geeignet: Winterlinde, Steileiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Esche, Obstbäume als Hochstamm.

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

D) Artenschutz

Grundsätzlich ist zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG die folgende Vermeidungsmaßnahme erforderlich: Gehölzbeseitigungen dürfen nur von Oktober bis Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit (März - September) erfolgen. Darüber hinaus sind keine vorgezogenen 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.

Nicht genannte Festsetzungen behalten nach Bebauungsplan "Badleite" ihre Gültigkeit.

VERFAHREN:

1. 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 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 und der Verzicht der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1.

2. Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet, da es sich um die Umwidmung der ÖGF-Flächen auf den Flurstück Nrn. 403/17 und 403/5 im bestehenden Bebauungsplan handelt, die zu Wohnbauzwecken geändert werden.

3. 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** öffentlich ausgelegt.

4. 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 **20.09.2024** in der Zeit vom **30.09.2024** bis **04.11.2024** beteiligt.

5. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom .....2024 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) und § 4 (2) BauGB den Bebauungsplan "Badleite, 2. Änderung" mit grünordnerischen Inhalten in der Fassung vom .....2024 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

6. Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB im Mitteilungsblatt Kunreuth vom .....2024 ortsüblich bekannt gemacht. Des Bebauungsplan "Badleite, 2. Änderung" mit grünordnerischen Inhalten ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 5 BauGB in Kraft getreten. Der Plan liegt zusammen mit der Begründung ab dem .....2024 öffentlich aus und kann während der Dienstzeiten in den Räumen der Gemeinde oder auf der Homepage eingesehen werden. Auf Verlangen wird Auskunft erteilt.

Kunreuth, den .....

Strian, 1. Bürgermeister (Siegel)

BEGRÜNDUNG FÜR DIE 2. ÄNDERUNG

Die Gemeinde Kunreuth verzeichnet eine starke Nachfrage nach Wohnbauflächen und möchte daher möglichst viele Baulandreserven aktivieren, um ein starkes Wachstum in die Fläche zu vermeiden. Die Nachfrage nach kleineren Baugrundstücken ist sehr stark angestiegen.

Durch die 2. Änderung sollen die Voraussetzungen für eine bedarfsorientierte, flächensparende Siedlungsform mit kleineren Wohnhäusern („tiny houses“) gefördert werden.

Durch die Umwidmung der ÖGF- Flächen der Flurstück-Nrn. 403/17 und 403/5 können 4 Grundstücke für einheimische Familien aktiviert werden. Die Erschließung ist durch das bestehende Baugelände bereits vorgegeben und erfordert keine neuen Flächenbedarf.

Die Baugrenzen sind im Plan dargestellt. Mögliche Lage und Gebäudeformen sind beispielhaft im Plan dargestellt.

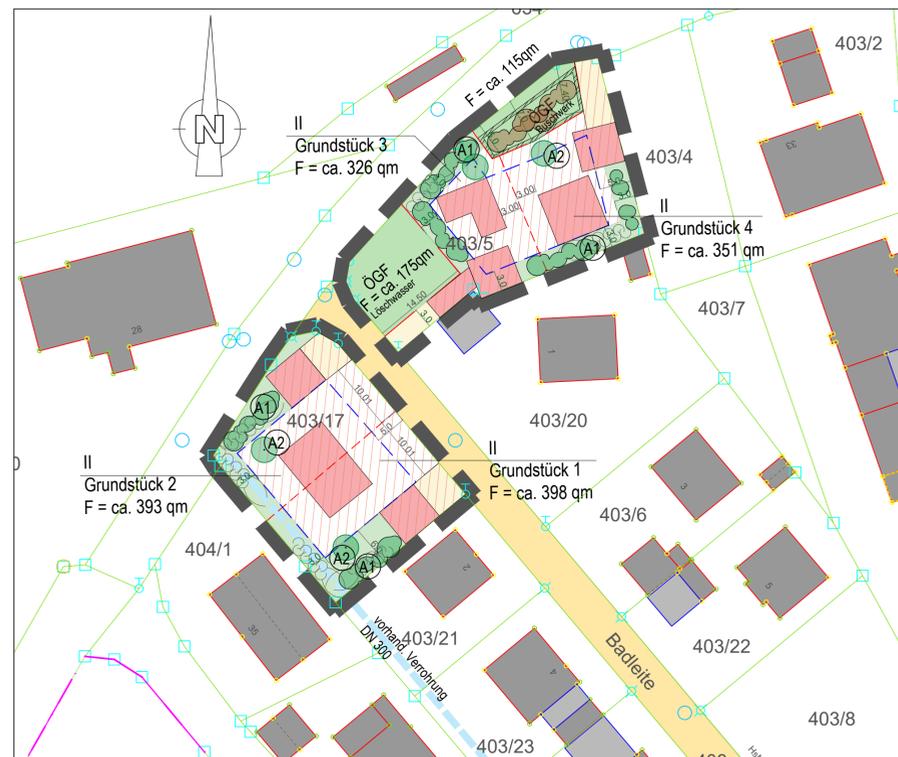
Es sind nur wenige Festlegungen getroffen um der Gestaltung der Grundstücke mehr Freiraum zu gestatten. Die Bauweise darf die bestehende Bebauung nicht stören.

Für die Maßnahme gibt es keine Alternativprüfung.

Lediglich für die bestehenden Öffentlichen Grünflächen ÖGF 1 und 2 müssen externe Ausgleichsmaßnahmen erfolgen.

Die Kosten für die Änderung und die damit verbundene Neuvermessung trägt die Gemeinde.

AUSSCHNITT 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN



Gemeinde Kunreuth  
Landkreis Forchheim

**Bebauungsplan**  
**„Badleite, 2. Änderung“**  
mit grünordnerischen Inhalten  
im Vereinfachten Verfahren  
gemäß §13 BauGB (Baugesetzbuch)

Betroffene Flurstücke sind  
Nr. 403/17 und 403/5  
M 1:500

Fassung vom 04.09.2024

**BERND KRAMPE**  
DIPL.-ING. ARCHITEKT, STADTPLANER  
SCHLESSENSTRASSE 38 c+42  
91413 NEUSTADT AN DER AISCH  
E-MAIL: [info@krampe-architektur.de](mailto:info@krampe-architektur.de)  
Tel. 09161/1647 Fax 873018

