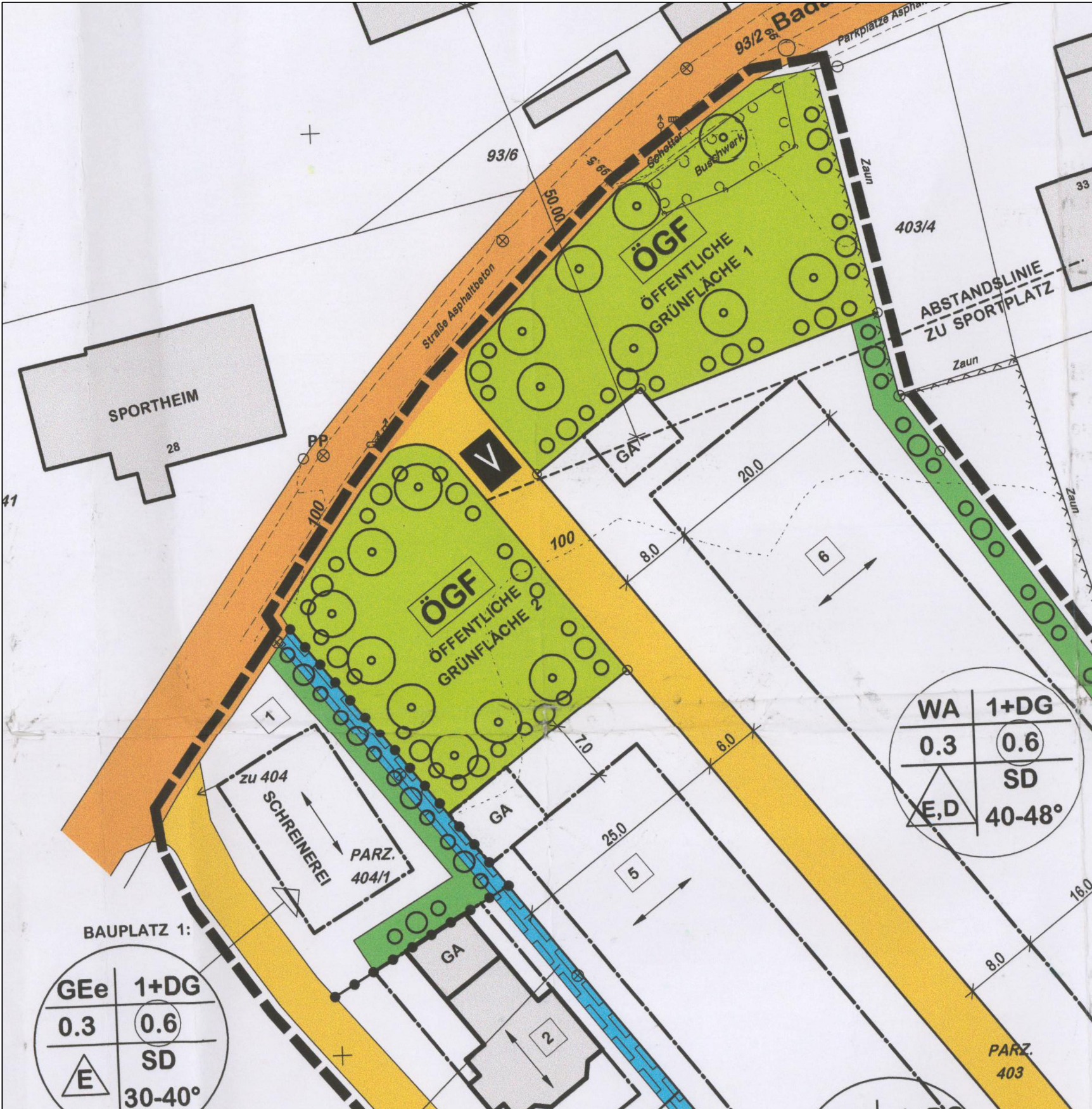
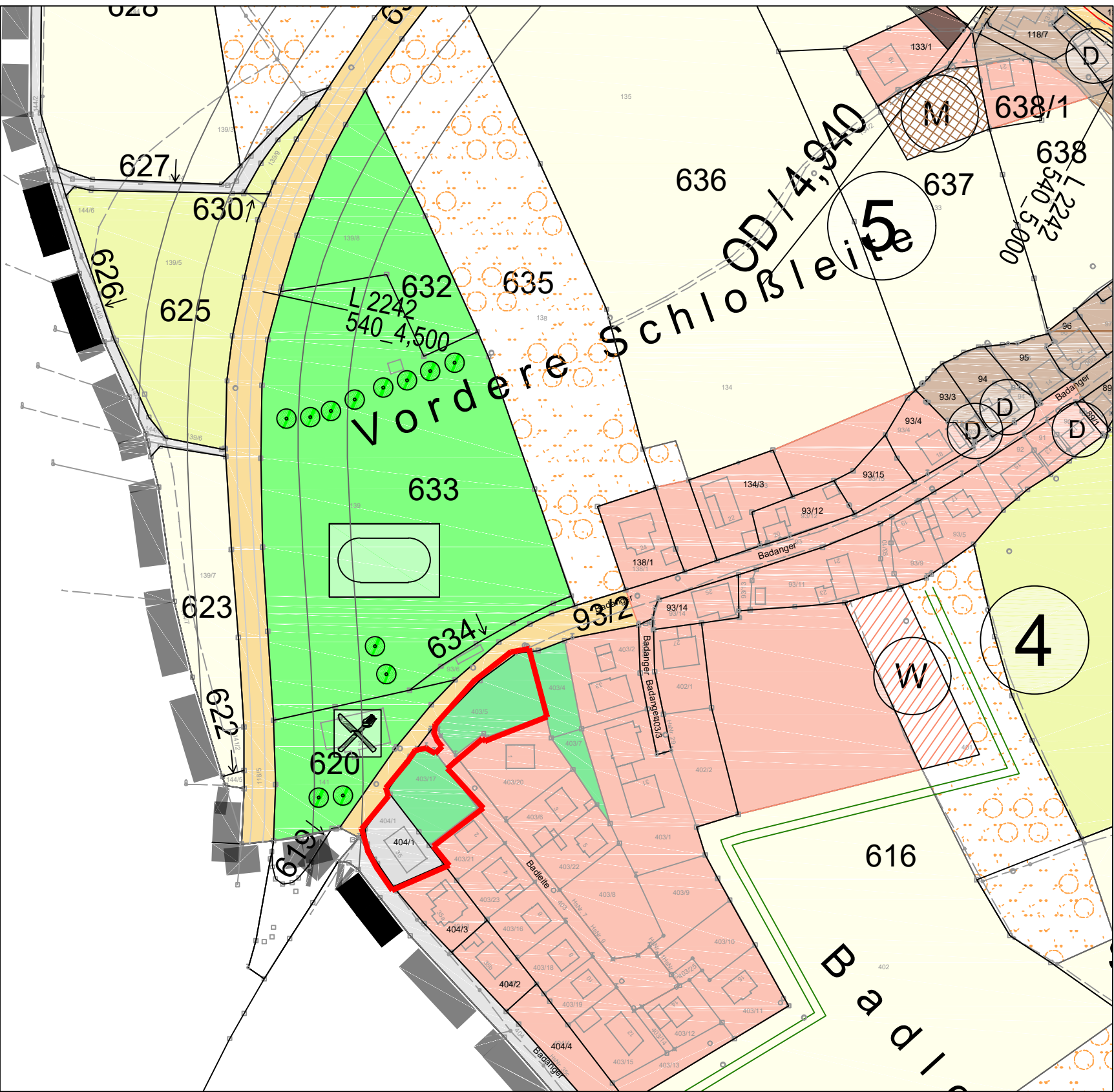


AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN
BEBAUUNGSPLAN "BADLEITE" VOM 14.02.2006



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



AUSSCHNITT AUS DEM RECHTSWIRKSAMEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN VOM 17.08.2022

AUSSCHNITT
2. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN

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)
- Allgemeines Wohngebiet gemäß (§ 4 BauNVO) Nicht zulässig n. §4 Abs. 3 BauNVO
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.
- Max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 - unterirdische Versorgungsleitung Bestand
- Verkehrsberuhigte Anliegerstraße, Bestand
- wassergebundener Belag, Stauraum
- 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
- Ga, Garagenstandort vorgeschrieben, dient zum Schallschutz

Sonstige Planzeichen

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
0.4	0.6	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	0	Wandhöhe Firsthöhe	Bauweise
SD	10° - 45°	Dachform	Dachneigung

B) Durch Text

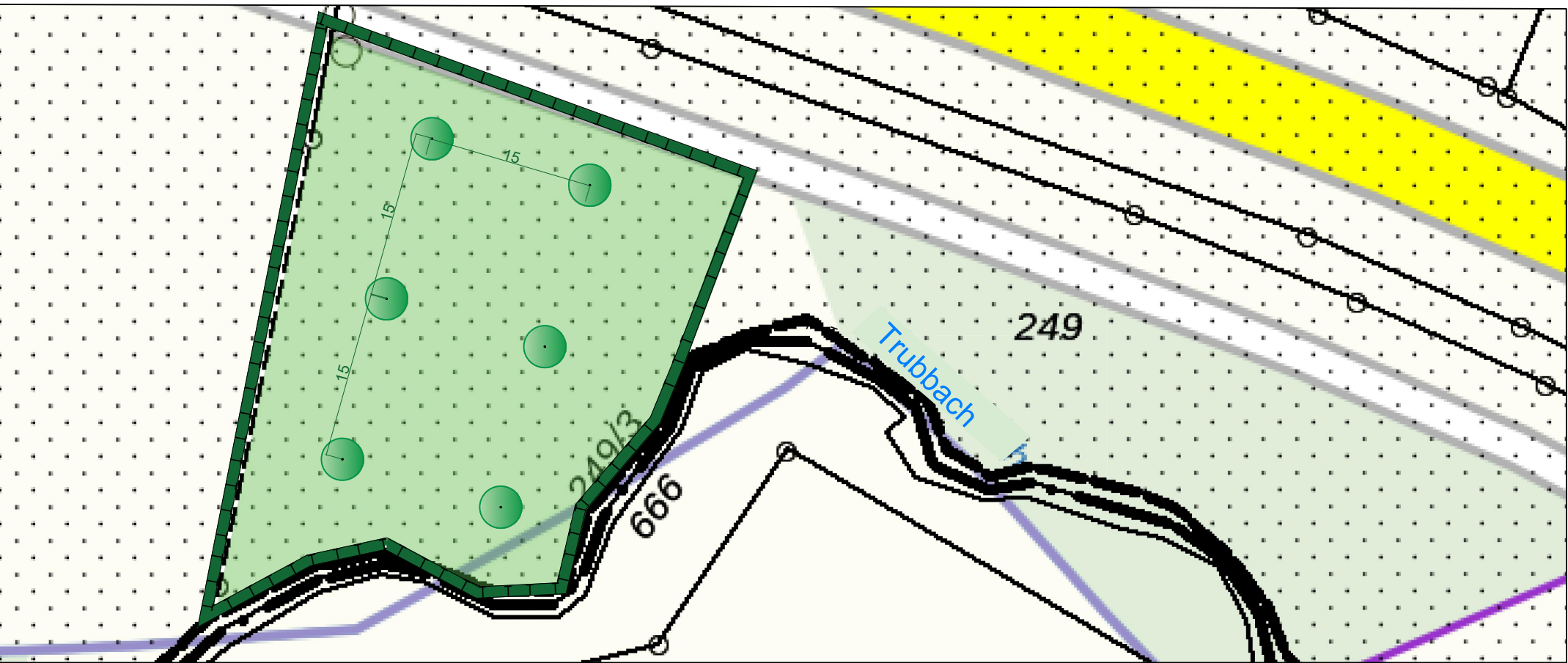
- Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gilt als Höchstgrenze. Dachraum ist kein Vollgeschoss.
- Geländeveränderung Die natürliche Geländeoberfläche der Grundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeveränderungen sind nur soweit zulässig, wie sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind (max. 0.30 m über Straßenniveau).
- Gestaltung Als Dachendeckung 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.
- Unzulässige Anlagen Wärmepumpen sind im Abstand von mind. 3m zur Grundstücksgrenze zu errichten.
- Einfriedungen Zäune dürfen eine Höhe von 0.80 m einschließlich Sockel aufweisen. Die Hausgärten können grundsätzlich auch ohne Einfriedungen gestaltet werden. Mauern an der Grundstücksgrenze sind aus Naturstein zugelassen. Die Sichtflächen im Bereich der Einmündungen sind einzuhalten. (n. RASI 06) In Sockeln und Zäunen sind in Abständen von mindestens 10 m Querungshilfen für Kleintiere vorzusehen.
- 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. Garagen und einzelstehende Nebenanlagen bis max. 6 m² und max. 3 m Länge sowie 2,50 m Höhe sind außerhalb der Baugrenzen möglich.
- Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.
- Versiegelung Parkplätze, Stellplätze, Hof- und Garageneinfahrten, etc. sind mit wassergebundenen Belag anzulegen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.
- 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 atgleich zu ersetzen. An der Baugebietsgrenze sind dreireihige Hecken aus heimischen Laubböhlzern in einer Mindestbreite von 3,0 m auf den Privatgrundstücken anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der dornreichen Straucharten muss mind. 35 % betragen. Als Pflanzliste sind heimische Gehölze vorzusehen. Koniferen und sterile Gehölze sind nicht erwünscht und in größeren Gruppen verboten. Als Pflanzbeispiele gelten:
 - Cornus mas
 - Corylus avellana
 - Euonymus europaeus
 - Ligustrum vulgare
 - Rosa canina
 - Sorbus aucuparia
 - Hartriegel
 - Haselnuss
 - Pfaffenhütchen
 - Liguster
 - Hundsrose
 - Eberesche oder vergleichbare Gehölze.

C) Hinweise

- 85 Bestehende Flurstücke
- Böschungen
- Bestehende Gebäude
- Sichtdreieck
- Eingriffs-/ Ausgleichsfläche
- Parkplatz
- Einschlägige Normen zum Schutz von Pflanzungen beachten, Wurzelschutz und Schutzabstände einhalten (keine Tiefwurzler)
- bestehende Grundstücksgrenzen
- mögliche Grundstücksteilungen
- Baugrenze für Wohngebäude
- Fließrichtung Oberflächenwasserableitung
- Mögliche Zufahrten
- Schallschutzmaßnahmen siehe Begründung. Die auftretenden Immissionen der landwirtschaftl. Bewirtschaftung müssen hingenommen werden.
- Entwässerung wie im Bestand festgelegt.
- Baugesuche sind zu versehen mit:
 - nivellierten Geländeschnitten; Nachweis über Anschluss an Erschließungsanlagen und evtl. Geländeveränderungen (Ziffer 1 und 2). Die Höhenkoten aller Gebäude, bezogen auf die Straßenoberkante mit NN-Höhe, sind in die Pläne einzubringen.
 - Nachweis der Einfriedung (Ziffer 5)

D) Artenschutz

- Leitungsnetze In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Die Versorgung mit Strom erfolgt aus dem vorhandenen Netz. Merkblätter der Infrastrukturanbieter sind durch die Fachplaner und beim Bau zu beachten. Die Betreiber der Netze sind rechtzeitig zu beteiligen.
- 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.



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

Nr.	Bot. Name	dtisch. Name	Bodenverhältnisse	Wuchscharakter
1	Acer campestre	Feldahorn	n-4	M. Baum, Großstrauch
2	Alnus glutinosa	Schwarzerie	f	Baum
3	Carpinus betulus	Hainbuche	f	Baum
4	Cornus mas	Kornelkirsche	l-n	Strauch
5	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	l-f	Strauch
6	Corylus avellana	Haselnuß	l-f	Strauch
7	Crataegus monogyna	Weißdorn	l-n	Strauch
8	Eucorymus europaeus	Pflafrhölchen	l-f	Strauch
9	Ligustrum vulgare	Liguster	l-f	Strauch
10	Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	n-4	Strauch
11	Malus sylvestris	Hörschel	n-4	Strauch
12	Mespilus germanica	Mispel	n-4	Strauch
13	Prunus avium	Vogelkirsche	f-4	Baum
14	Prunus pedalis	Traubenkirsche	n-4	M. Baum, Großstrauch
15	Prunus spinosa	Schwarzdorn	n	Strauch
16	Pyrus communis	Hörschel	f-4	M. Baum
17	Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	l	Strauch
18	Rhamnus frangula	Faulbaum	l	Strauch
19	Rosa canina	Randrose	l-n	Strauch
20	Rosa rubiginosa	Wein-Rose	l-n	Strauch
21	Salix caprea	Salweide	n-4	M. Baum
22	Salix purpurea	Purpurweide	n-4	Strauch
23	Sambucus nigra	Hornortel	n-4	Strauch
24	Sorbus aucuparia	Eberesche	n-4	M. Baum
25	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	l	Strauch
26	Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	f	Strauch

f = feuchter; n = normaler; l = trockener Boden
Des Weiteren sind zur Anpflanzung in Hecken folgende Baumarten geeignet: Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Spitzahorn, Esche, Obstbäume als Hochstamm.

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

VERFAHREN:

- 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 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 ausgelegt und wird** als frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gewertet.
- Der Gemeinderat hat in der Sitzung am **12.03.2025** beschlossen, den Bebauungsplan "Badleite, 2. Änderung" mit grünordnerischen Inhalten in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB umzuwandeln, da eine nachträgliche Änderung des Flächennutzungsplanes weiterhin geplant ist.
- 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.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes "Badleite, 2. Änderung" mit grünordnerischen Inhalten in der Fassung vom **04.06.2025** wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB nach vorheriger, ortsüblicher Bekanntmachung, in der Zeit vom **23.06.2025** bis einschließlich **25.07.2025** öffentlich ausgelegt.
- 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 **13.06.2025** in der Zeit vom **23.06.2025** bis **25.07.2025** beteiligt.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom2025 nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3(2) und §4 (2) BauGB den Bebauungsplan "Badleite, 2. Änderung" mit grünordnerischen Inhalten in der Fassung vom2025 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

- Der Satzungsbeschluss wurde gemäß §10 Abs. 3 Satz 5 BauGB im Mitteilungsblatt Kunreuth vom2025 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 dem2025 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)



Gemeinde Kunreuth
Landkreis Forchheim

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

Betroffene Flurstücke sind
Nr. 403/17, 403/5 und 404/1
M 1:500

Entwurf 04.06. 2025

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

