

LEGENDE als Bestandteil zum Bebauungsplan

RECHTSGRUNDLAGEN

- Der Bebauungsplan beruht auf
- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214, ber. 1998 S. 137)
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270)
 - der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Plannahms (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Nutzungsschablone (mit Darstellung der verbindlichen Festsetzungen)

a) Art der baulichen Nutzung	c	a
b) Bauwerk	d	b
c) Dachform	e	f
d) Dachneigung	g	h
e) Zahl der Vollgeschosse	i	j
f) Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)	k	l
g) lfd. Nummer der Nutzungsschablone	m	n

A. PLANZEICHENERKLÄRUNG (nach Planzeicherverordnung) Verbindliche Festsetzungen

- 1. Abgrenzung**
 - 1.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
- 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 - 2.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Wohnhäuser sowie Betriebswohnungen § 8 Abs. 3 Satz 1 sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- 3. Maß der baulichen Nutzung (BayBO Art. 2 Abs. 4 und BauNVO § 17 Abs. 1)**
 - 3.1 max. Höhe = 20,00 m
 - 3.2 Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1 § 19 BauNVO) GRZ 0,8
 - 3.3 Geschossflächenzahl (§ 17 Abs. 1 § 20 BauNVO) GFZ 2,4
 - 3.4 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
- 4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche (BauGB § 9 und BauNVO § 22 und § 23 BayBO Art. 6 u. 7)**
 - 4.1 GE - geschlossene Bauweise ohne Einschränkung
MI - offene Bauweise

Hochbauten dürfen unter Beachtung der Baugrenzen mit einer Länge größer 50m errichtet werden. Max. Länge 80m.
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
Abstandsflächen bestimmen sich nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - 5.1 öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie mit Vermeidung in n.
 - 5.2 Anschlussbeschränkungen an öffentlichen Verkehrsflächen
 - 5.2.1 Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Einrichtung max. 0,50m Höhe.
Pflanzbeschränkung max. 0,80m Höhe.
- 6. Flächen für Versorgungsanlagen (BauGB § 9 und BauNVO § 14 Abs. 2)**
 - 6.1 Zweckbestimmt
 - 6.2 Elektrizität, hier Trafostation
 - 6.2 Leitungsgerecht mit einem Leitungsgerecht zu belastende Grundstücksfläche-Schutzstreifenbreite eine Bebauung des Schutzstreifens ist nicht zugelassen. (BauGB § 41 Abs. 1 Nr. 1)
 - 6.3 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7. Grünflächen (BauGB § 9)**
 - 7.1 private Grünflächen
 - 7.1.1 privater Grünstreifen mit Pflanzgebot (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - 7.2 Pflanzgebot und Erhaltungsgebot
 - 7.2.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche dient der Abschirmung, Gliederung und der Gestaltung, sie sind dem Pflanzschemata entsprechend anzulegen und dauernd zu unterhalten.

Bepflanzungsschemata für 5m Breite:

1 = Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	11 = Pfaffenhütchen (Evoynum europaeus)	1	12
2 = Buchhartheide (Cornus sanguinea)	12 = Salweide (Salix caprea)	7	5
3 = Eberesche (Sorbus aucuparia)	13 = Stieleiche (Quercus robur)	2	4
4 = Feldulme (Acer campestre)	14 = Vogelkirsche (Prunus avium)	4	11
5 = Hanbuche (Carpinus betulus)	15 = Weiborn (Crataegus monogyna)	7	5
6 = Hasel (Corylus avellana)	16 = Winterlinde (Tilia parvifolia)	1	11
7 = Hainbuche (Corylus avellana)	17 = Zitterpappel (Populus tremula)	7	5
8 = Hainbuche (Corylus avellana)	18 = Hundsrose (Rosa canina)	9	15
9 = Hundsrose (Rosa canina)	19 = Kiefer (Pinus silvestris)	1	12

7.2.2 vorhandene und zu erhaltende Bäume und Stäucher

8. Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i. Verb. mit Art. 21 BayBO)
- 8.1 Dächer
- 8.1.1 Flachdächer (FD), Pultdächer (PD), Satteldächer (SD) und Tonnendächer (TD)
- 8.1.2 Zur Dachdeckung dürfen Ziegel, Schiefer, Betondachsteine, Faserzementplatten oder Trapezbleche verwendet werden. Wellplatten nur bei den Betriebsgebäuden. Extensive Dachbegrünungen sind zulässig.
- 8.1.3 Kniestock ist zugestanden im Wohnhausbereich. Die max. Höhe gemessen innerseits der Außenwand von DK fertiger Fußboden im DG bis DK Sparren beträgt 0,7m.
- 8.1.4 Dachgauben sind zulässig im Wohnhausbereich bis zu einer Gesamtlänge von 1/2 der Dachlängsseite - jedoch aufgeteilt. Der Abstand von der seitlichen Dachbegrenzung muß mind. 1,50m betragen.
- 8.2 Sockel
- 8.2.1 Die Sockelhöhe darf bergseitig max. 0,30 m über Gelände nicht überschreiten. Sie darf außerdem nur bei Oberkante des Erdgeschößfußbodens geführt werden.
- 8.3 Einfriedungen
- 8.3.1 Einfriedungen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen (Art. 1 BayStr.WG) dürfen einschließlich lebender Hecken eine Höhe von 2,0m gemessen von Bordsteinkante an Fahrbahn- bzw. Gehwegrand nicht überschreiten. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht jeglicher Art ist untersagt.
- 8.4 Bei der Aufteilung der Grundstücke sind ausreichend große Stellflächen für bereitstehende Abfallbehälter und Wendemöglichkeiten für Containerfahrzeuge zu berücksichtigen.
- 8.5 Reklameflächen
- 8.5.1 Reklameflächen dürfen max. 10% der Fassadenflächen einnehmen. Pylone über 8m sind nicht zulässig.
- 8.6 Hausanschlüsse sind zusammengefaßt mittels eines Schachts an öffentlichen Kanal anzuschließen

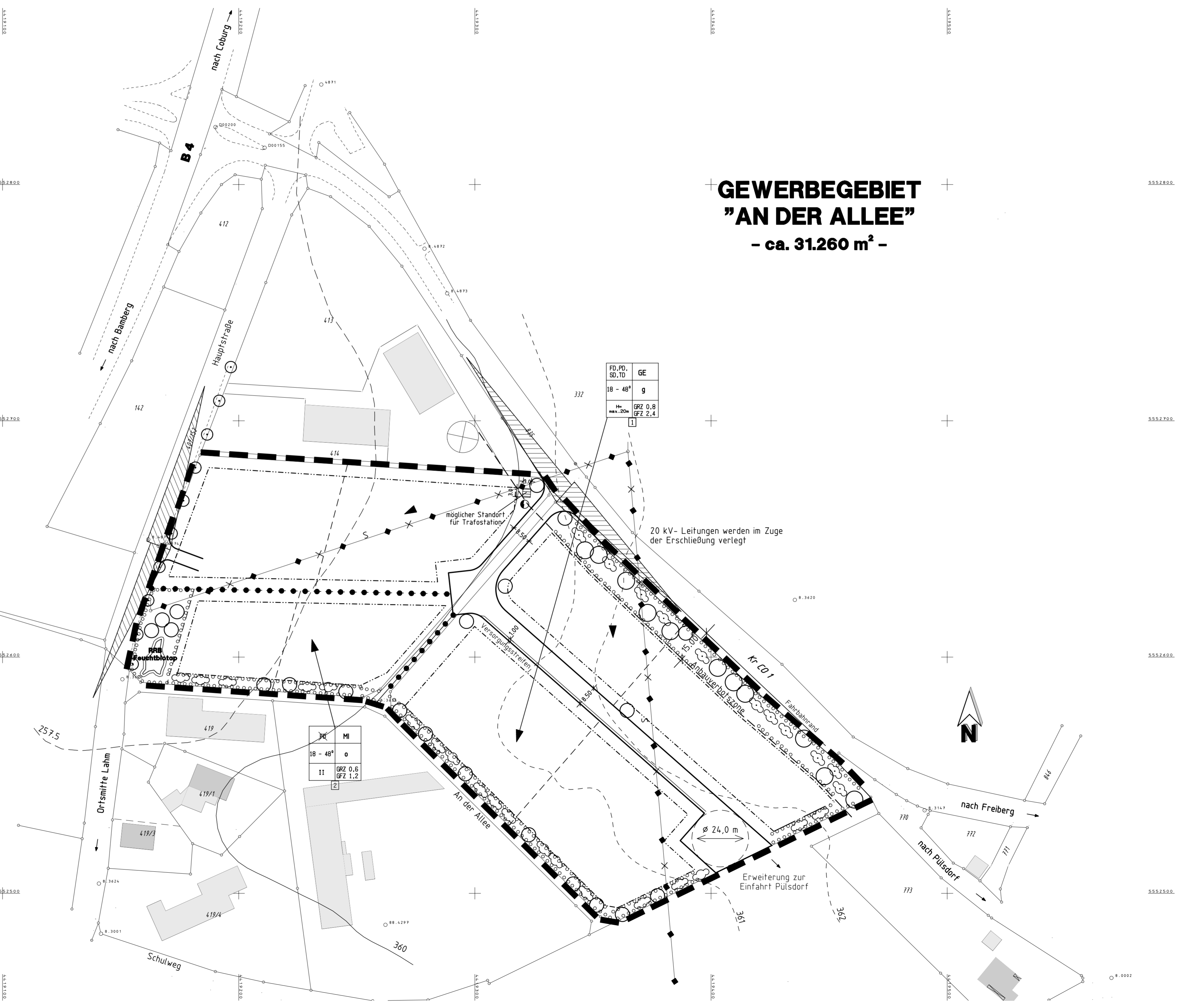
B. HINWEISE

- 1. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
 - 1.1 (Kanal, Wasser, Gas, Strom) symbolisch in der Straßenachse unterirdisch oberirdisch
- 2. Grundstücksgrenzen**
 - 2.1 vorhanden
 - 2.2 neu
- 3. Flurstücksnummern / Höhenlinien**
 - 3.1 Flurstücksnummer
 - 3.2 Höhenlinie
- 4. Bepflanzung**
 - 4.1 vorgeschlagener Standort für Bäume
 - 4.2 vorgeschlagener Standort für Büsche
- 5. Stromversorgung**
 - 5.1 Freileitungen
 - 5.2 Zur Sichtwürdigkeit des Baugeländes sind keine zusätzlichen Freileitungen zur überörtlichen Stromversorgung zugelassen.
- 6. Förderung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege**
 - 6.1 Archaische Außenstelle für Oberfranken
 - 6.2 Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher / oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.
 - 6.3 Diese genießen den Schutz des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 9 Abs. 1-4 DSchG.
 - 6.4 Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 09 35 4 09 50, Fax 09 35 4 09 30, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.
- 7. Baugesuche mit Geländeschritten**
 - 7.1 Baugesuche müssen mind. in den Hauptachsen Geländeschritte enthalten. Diese Schritte sollen das zukünftige und vorh. Gelände neu mit Gebäudeentwurf enthalten.
- 8. Grünordnerische Empfehlungen**
 - 8.1 Eine Nutzung des Regenwassers z.B. für Autowaschen, Toilettenspülung wird bei konsequenter Leitungsführung (Trennkasse / Brauchwasser) empfohlen.
 - 8.2 Die Versiegelung der Grundstücksflächen soll sich auf das tatsächlich notwendige beschränken. Stellplätze sollen in wassergebundener Ausführung hergestellt werden. Niederschlagswasser von Dächern ist soweit es die Grundwasserhältnisse zulassen nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern über Sickeranlagen den Untergrund zuzuführen.
 - 8.3 In diesem Zusammenhang wird auf die "Niederschlagswasserfreisetzungsvorschriften (NDFV) vom 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, verwiesen.
- 9. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung.**
- 10. Gewerbeaufsichtsanstalt**
 - 10.1 Treten auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken Altablagerungen zu Tage, sind diese den zuständigen Behörden unverzüglich mitzuteilen.
- 11. Landratsamt Coburg**
 - 11.1 Es wird darauf hingewiesen, daß landwirtschaftliche Emissionen aus dem Betrieb Grell auftreten können und diese zu dämpfen sind.
 - 11.2 Wasserwirtschaftsamt Hof
 - 11.3 Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen Art. 37 Bayer. Wassergesetz sowie für das Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation (Art. 41-c) wird hingewiesen.
- 12. Amt für Landwirtschaft und Ernährung Coburg**
 - 12.1 Es wird darauf hingewiesen, daß landwirtschaftliche Emissionen aus dem Betrieb Grell auftreten können und diese zu dämpfen sind.

13. Gestaltung
- 13.1 Einfriedungen
- 13.1.1 Es wird empfohlen Zauneinfriedungen als senkrechte Elemente auszuführen und mit Hecken zu hinterpflanzen.
14. Sonstiges
- 14.1 zu entfernende bauliche Anlagen

C: VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Itzgrund hat in seiner Sitzung vom 30.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das zukünftige Gewerbegebiet "An der Allee" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.
- Itzgrund, den
- Thomas, 1. Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.07.2000 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Maßnahmen in der Zeit vom 07.08.2000 bis 15.09.2000 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.
- Itzgrund, den
- Thomas, 1. Bürgermeister
- Die Gemeinde Itzgrund hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan für das Gewerbegebietes "An der Allee" gem. § 10, BauGB in der Fassung vom als Salzung beschlossen.
- Itzgrund, den
- Thomas, 1. Bürgermeister



Gemeinde ITZGRUND
Landkreis Coburg

BEBAUUNGSPLAN "AN DER ALLEE"
OT LAHM
Gemeinde Itzgrund
M. 1 : 1.000

KITTLNER + WEBER
Architektur & Stadtplanung
Obere Schulstraße 11
96328 Kups/Thesenort
Tel. 09 26 4 8158
Fax 09 26 4 8153

Herzogstraße 7
96242 Sonnefeld
Tel. 09 56 2 98009-0
Fax 09 56 2 98009-25

Aufgestellt, den	Datum:	lt. Beschluß vom:	gez.:	gepr.:
1. Änderung	19.07.2000	30.05.2000	D. Langbein	C. Bardin
2. Änderung	05.10.2000	20.07.2000	C. Langbein	C. Bardin
3. Änderung		05.10.2000	D. Langbein	C. Bardin