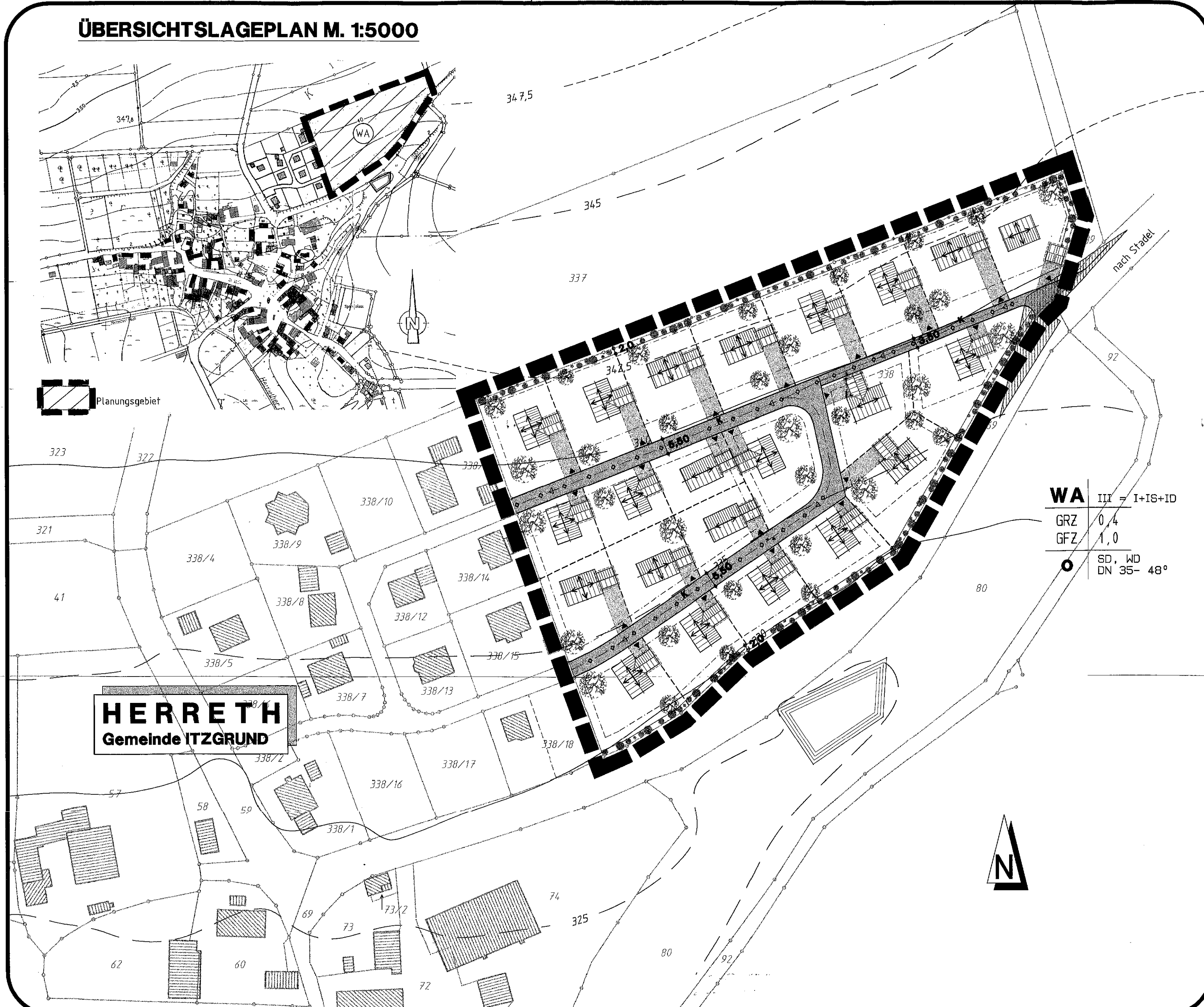


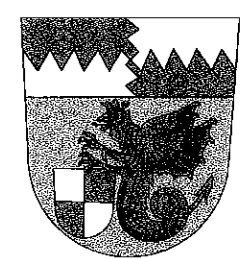
ÜBERSICHTSLAGEPLAN M. 1:5000



Planungsgebiet

HERRETH
Gemeinde ITZGRUND

WA III = I+IS+ID
GRZ 0,4
GFZ 1,0
SD, WD DN 35- 48°



**Gemeinde
ITZGRUND**
Landkreis Coburg

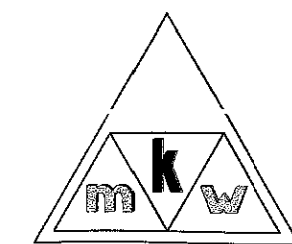
BEBAUUNGSPLAN

"HUTWEIDE"

OT Herreth

M 1 : 1000

Entwurf:
Kittner



Architektur &
Stadtplanung

MANN • KITTNER • WEBER
Obere Schulstraße 11
96328 KÜPS/Thelsenort
Tel. 09764/8158

	Datum:	lt. Beschluß vom:	gez.:	gepr.:
Aufgestellt, den	31.07.1996		Ma	
1. Änderung	20.02.1997			
2. Änderung				
3. Änderung				

LEGENDE

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Der Bebauungsplan beruht auf
- x dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S.253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1993 (BGBl. I S. 2378)
 - x der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Neubekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl. S. 251)
 - x der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.2 Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.
- 1.3 Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

2. PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 2.1 für die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes
- 2.1.1 planungsrechtlicher Art



Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)



Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 BauNVO)

0,4

Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO) als Höchstgrenze

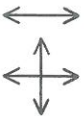
I
IS ID

Ein Vollgeschoß 20 BauNVO
Ein als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß
Ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß



Geschoßflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 2 BauNVO)

Stellung der baulichen Anlagen



Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist entsprechend den vorgeschlagenen Hauptbaukörpern anzuordnen.

Firstrichtung wahlweise in der im Bebauungsplan vorgeschlagenen Hauptfirstrichtung oder um 90° versetzt.



Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Einfahrten zu den Garagen (Stauraum) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Verkehrsflächen mit Begrenzungslinien und Angabe der Gesamtbreite (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Sichtfläche (Sichtdreieck) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Führung der Abwasserleitung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Private Fläche, auf der die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen zur Pflicht gemacht wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

SD

- 2.1.2 bauordnungsrechtlicher Art
- Satteldach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

WD

Walmdach (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

DN 35 - 48°

Dachneigung (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 2.2 für die in den Bebauungsplan aufgenommenen Bestandsangaben und Hinweise

Grundstücksgrenzen

vorhanden

neu vorgeschlagen

Flurstücksnummern

Höhenschichtlinien mit Höhenangaben über NN

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Nebengebäude

Nutzungsschablone



1234



300



3. ERGÄNZENDE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

3.1 planungsrechtlicher Art

3.1.1 Stellung der baulichen Anlagen

Von einer verbindlichen Festlegung der Firstrichtung wird abgesehen.

Die Außenwände der Gebäude sind mindestens zu einer Seite der festgesetzten Baugrenzen oder zu einer Flurstücksgrenze parallel anzuordnen.

3.1.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe erfolgt in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanales durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde. Bei der Bestimmung der Geschoßteilung ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Eventuell erforderliche Pumpeinrichtungen sind zu Lasten des Bauwerbers zu errichten und zu betreiben.

3.1.3 Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Flächen aber innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Es werden Einzel- und Doppelgaragen zugelassen.

Garagen sind nur bis zu einer Nutzfläche von 50 m² zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

3.1.4 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die Zahl der Wohnungen für die vorgesehenen Wohngebäude wird auf je 3 begrenzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

3.1.5 Pflanzgebote zur Eingrünung nach Außen

Auf den zeichnerisch festgelegten Flächen in einer Breite von 2,00 m sind Einzelbäume, Baum- oder Buschgruppen in ausreichender Zahl so zu pflanzen, daß ein möglichst geschlossener Grüngürtel gegenüber der freien Landschaft entsteht, wobei die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken gem. Art. 47, 48 AGBGB zu beachten sind.

Dabei ist die folgende Artenliste zu beachten.

3.1.6 Pflanzgebote zur Durchgrünung

Dabei ist die folgende Artenliste zu beachten.

3.1.7 Für die Pflanzungen im Baugebiet werden folgende Arten vorgeschlagen:

Bäume I. Ordnung

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Äpfel
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume	(Hochstämme, lokale Sorten)

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna / laevigata	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa spec.	heimische Wildrose

3.2 bauordnungsrechtlicher Art

3.2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Außenfassaden

Für die Gestaltung der Außenwandflächen der Wohngebäude und deren Nebenanlagen sind ortstypische Werkstoffe wie Mauerwerk, Putz, Holz in materialgerechter Verarbeitung zu verwenden. Nicht ortstypische Holzbauweisen, wie Blockbauweise werden nicht gestattet. Vordächer als Holzkonstruktion sind zulässig.

b) Farbgestaltung

Die Farbgestaltung der Gebäude ist vom Bauwerber mit der Genehmigungsbehörde und der Gemeinde abzustimmen. Den Unterlagen zum Bauantrag ist ein Konzept zur Farbgestaltung beizugeben. für die Farbgestaltung bzw. das Farbkonzept sind erdfarbene, harmonische Abstufungen - Grundfarbe, Aufhellungen, Abdunklungen - anzuwenden bzw. anzunehmen.

c) Sockel

Die Sockelhöhe darf max. 0,50 m über OK Fahrbahn betragen.

d) Dachform

Die Dächer sind als Sattel- oder Walmdächer zu erstellen.

e) Dachneigung

Die Dächer der zu errichtenden Gebäude sind mit der in der Nutzungsschablone eingefragten Dachneigung auszuführen. Abweichungen sind nur bis zu 2° zulässig.

f) Dachdeckung

Für die Deckung der geneigten Dächer sind Dachsteine und Dachziegel in naturroter Farbe zu verwenden.

Der Sparrenüberstand darf maximal 0,70 m, der Ortgangüberstand maximal 0,50 m betragen.

g) Dachaufbauten

Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2 m von den Giebelgesimsen aufweisen. Sie sind als Walm-, Giebel oder Schleppgauben auszuführen. Die Länge der Dachgauben darf maximal 2,50 m betragen. Quergiebel sind zulässig.

Liegende Dachfenster sind zu vermeiden. Je Dachseite werden höchstens zwei Dachfenster mit einer Breite von 1,00 m und einer Größe von 1,50 m zugelassen.

h) Kniestock

Die Errichtung eines Kniestockes von höchstens 0,70 m Höhe ist zugelassen.

3.2.2 Garagen

Die Garagen sind in der Dachform und der Dachneigung dem Wohnhaus anzupassen. Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig.

Vor der Garage muß ein Stauraum von mindestens 5,5 m gemessen vom Garagentor bis zur Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen werden. Er ist stets gegen die Straße offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen usw. ist unzulässig.

3.2.3 Stellplätze

Pro Wohnung sind zwingend 1,5 (aufgerundet) Stellplätze oder Garagenstellplätze spätestens bis zur Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes herzustellen. Die Situierung ist der Gemeinde bei Vorlage der Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Die Anlage von Stellplätzen ist innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der vor den Garagen geforderte Stauraum ist kein Stellplatz im o.g. Sinn.

Die Stellplätze sind stets gegen die Straße offenzuhalten. Eine Absperrung mit Sicherungsketten, Schlagbäumen usw. ist unzulässig.

3.2.4 Einfriedungen

Längs den öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen sind die Einfriedungen als Holzzäune aus senkrechten Latten oder Stangen (z.B. Staketenzäune) herzustellen. Die Zäune sollen ohne zusätzlichen Sockel ausgeführt werden; wird ein Sockel ausgebildet, darf er eine Höhe von 25 cm nicht überschreiten. Zäune dürfen mit dicht wachsenden Laubgehölzen und Buschgruppen hinterpflanzt werden. Die Einfriedungen, die nicht entlang der Straße liegen, dürfen als Maschendrahtzaun ausgeführt werden, wenn sie mit einer dichten Hinterpflanzung versehen werden. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände errichtet werden.

Die Höhe der Einfriedungen darf entlang öffentlicher Verkehrsflächen gemessen von der festgelegten Höhe der Straßenbegrenzungslinie, sonst gemessen von der Oberfläche des Geländes bis zur Oberkante der Einfriedung 1,20 m, an seitlichen und rückwärtigen Grenzen 1,40 m betragen.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen ist auch Maschendraht zulässig, wenn eine dichte Hinterpflanzung erfolgt.

3.2.5 Flächen für bewegliche Abfallbehälter

Die Aufstellungsorte für bewegliche Abfallbehälter sind mindestens 3,00 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen, mit einem unaufdringlichen Sichtschutz zu versehen und einzügrünen.

4. HINWEISE

4.1 Bei der Durchführung von Bauarbeiten sind alle auftretenden vor- oder frühgeschichtlichen Funde unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

4.2 Zur Rückführung des Niederschlagswassers in den Grundwasserkreislauf wird empfohlen, die Grundstückszufahrten und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Das Niederschlagswasser von den Dächern sollte gesammelt und zum Gießen o.Ä. verwendet werden.

Das Niederschlagswasser von den Grundstückszufahrten sowie weitgehend unverschnitztes Wasser von Hofflächen sollte bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst nicht in die Kanalisation geleitet, sondern über die belebte Bodenzone zugeführt werden. Sofern eine Versickerung nicht möglich ist und / oder Grundwasser ansteht, ist bei Mischsystem ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten geeigneten Vorfluter zu schaffen.

4.3 Eine Ableitung von Grundwasser ist zu vermeiden. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern (Anzeigepflicht gem. Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser).

4.4 Hausanschlußleitungen sollten – soweit dies die gemeindliche Satzung nicht ohnehin vorschreibt – jeweils für zwei bzw. vier gegenüberliegende Baugrundstücke mittels eines Kontrollschachtes an den öffentlichen Kanal angeschlossen werden. Damit wäre ein späteres Abdrücken vom Kanal zum Kontrollschacht jederzeit möglich, während dies beim direkten Anschluß an den öffentlichen Kanal einen ganz erheblichen Aufwand erfordern würde.

4.5 Die Höhendarstellung und die Eintragung der Geländestufen sind aus einem Plan Maßstab 1 : 5.000 entnommen. Für eine Maßentnahme sind sie daher nicht geeignet.

Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.

4.6 Es wird empfohlen, für die Beheizung der Gebäude schadstoffarme System zu verwenden.

4.7 Folgende Stellen haben verlangt, daß sie gemäß Art. 76 Abs. 1 Satz 2 BayBO 1994 im Baugenehmigungsverfahren nochmals gehört werden:

- wird nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens noch ergänzt -

4.8 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume mindestens 2,5 m Entfernung zu den Fernmeldeanlagen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen erforderlich.

4.9 Die in der zeichnerischen Darstellung enthaltenen und lediglich nachrichtlich übernommenen Sichtflächen an überörtlichen Straßen sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Ablagerungen usw. freizuhalten.

- 4.10 Die Hausanschlußkabel für die Stromversorgung können nur dann im Rahmen des Straßenbaues bis in die Baugrundstücke verlegt werden, wenn den Städtischen Werken - Überlandwerken Coburg - von den Grundstückseigentümern dazu die Aufträge erteilt werden.
- 4.11 Auf die wasserrechtlichen Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten insbesondere beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Art. 37 BayWG) sowie das Einleiten wassergefährdender Stoffe in die Sammelkanalisation wird hingewiesen.
- 4.12 Zum Anschluß des Planungsbereiches an Telekommunikationsnetz ist die Verlegung neuer Leitungen erforderlich. Dies erfolgt in unter- und oberirdischer Bauweise. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich so früh wie möglich schriftlich der Deutschen Telekom angezeigt werden.
- 4.13 Alle mit der Durchführung des Projektes betrauten Personen sind darauf hinzuweisen, daß bei den Arbeiten auftretende vor- und frühgeschichtliche sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 (GVBl. 13/19) unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, gemeldet werden müssen

VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.10.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18.10.1996 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **31. Juli 1996** wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.12.1996 bis 17.01.1997 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Itzgrund hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.02.1997 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB in der Fassung vom 20.02.1997 als Satzung beschlossen.

Kaltenbrunn, den **21. Feb. 1997**



Siegel Thomas, 1. Bürgermeister

Das Genehmigungsverfahren gem. § 11 Abs. 1 BauGB wurde beim Landratsamt Coburg durchgeführt.

Mit Schreiben vom **12. Aug. 1997** hat das Landratsamt Coburg gem. § 11 Abs. 3 BauGB erklärt, daß keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht werden.

Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens wurde am ortsüblich gem. § 12 BauGB bekannt gegeben.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Kaltenbrunn, den

Siegel Thomas, 1. Bürgermeister