

LEGENDE (als Bestandteil zum Bebauungsplan)

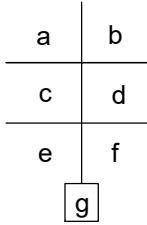
RECHTSGRUNDLAGEN

- Der Bebauungsplan beruht auf:
- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist,
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist,
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist
 - dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch das Gesetz vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

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

Die Planerstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

- Nutzungsschablone:
- Art der baulichen Nutzung
 - Bauweise
 - Dachform
 - Dachneigung
 - Zahl der Vollgeschosse
 - Grundflächen- / Geschossflächenzahl
 - Laufende Nummer der Nutzungsschablone



A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Sondergebiet "Wohnen und Arbeiten mit Tieren", (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:
Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) als römische Ziffer z. B. II = höchstens zwei Vollgeschosse
Firsthöhe max. 12,0 m, gemessen ab OK Gelände mittig des Baukörpers
offene Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO
Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m sind zugelassen.
Baugrenze
Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächenentfernung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an, ansonsten gilt die Baugrenze.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**
Wasserflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
private Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**
Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bäume zu erhalten
Straucher pflanzen
- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bauverbotszone Staatsstraße
Baubeschränkungszone Staatsstraße
erforderliches Sichtfeld
vorhandenes Gebäude
Grundstücksgrenzen vorhanden
Flurstücksnummern
Maßzahl in Meter
Offenstall

SO

GRZ = 0,20
GFZ = 0,40
II
E + D
FH
max. 12,0 m
über OK Gelände

o

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

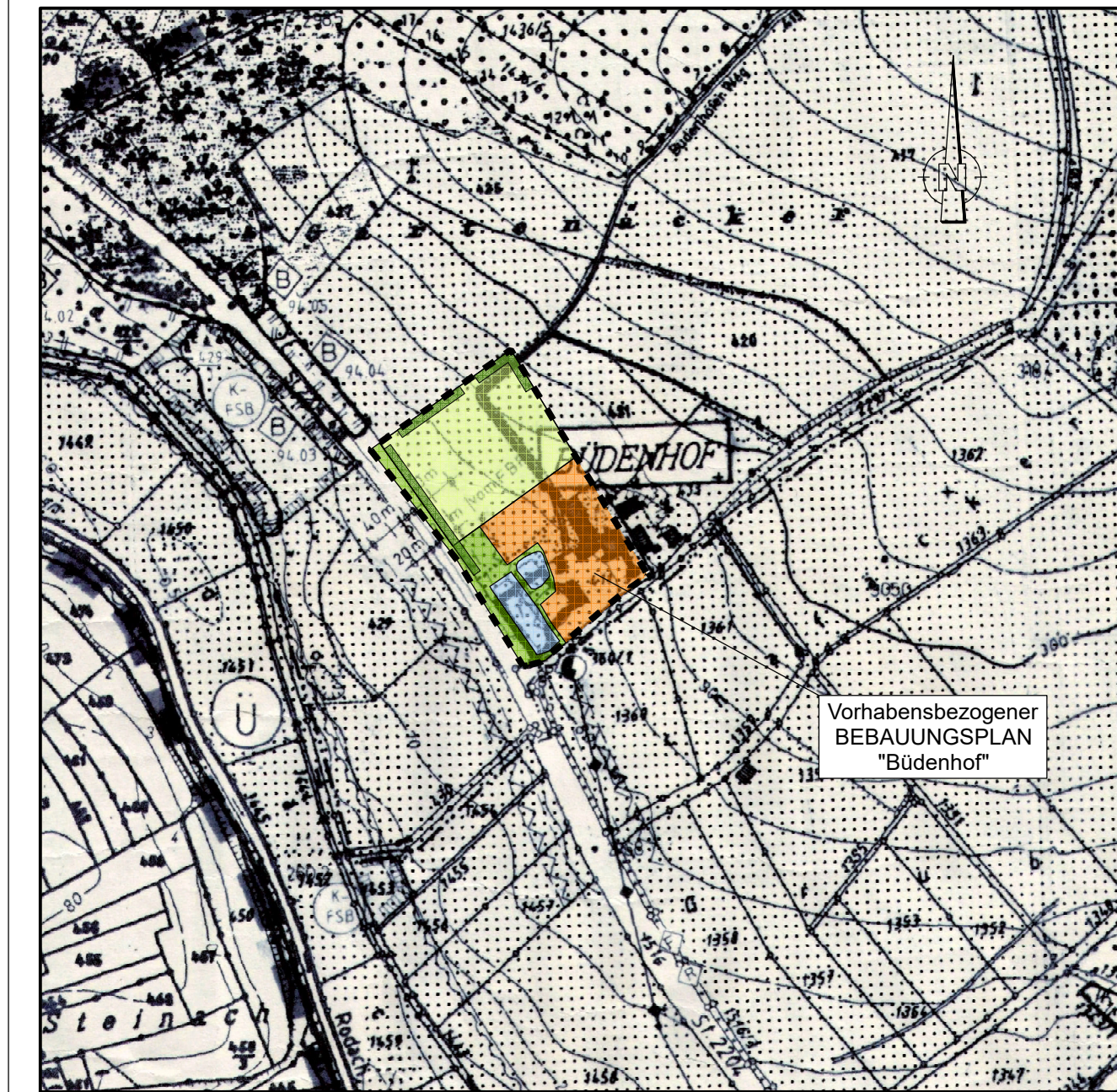
In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung**
 - Nutzungsschablone 1:
Im Bereich der Nutzungsschablone 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet "Wohnen und Arbeiten mit Tieren" festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.
 - Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen.
- Dächer**
 - Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach
Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwerchhausbiege) sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 3 m - auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform - zulässig.
 - Sattel- und Pultdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit oder in Blech zu decken. Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen. Bei flach geneigten Dächern (< 20° Dachneigung), Tonnendächern und im Bereich der Anbauten sind auch Bedachungen als Verglasung zulässig (z.B. Vorbauten, Wintergärten).
 - Blecheindeckungen sind in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zu belassen. Pult- und Tonnendächer sind auch in begrünter Ausführung möglich.
 - PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- Außenwände**
 - Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzschalung oder Fassadenelementen zu versehen. Holzhäuser sind zulässig.
Beim Putz sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.
- Zufahrten**
 - Die Fläche wird über die best. Zufahrt an der GV-Straße Wetsberg-Büdenhof angebinden.
- Stellplätze**
 - Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben
Auf dem Gelände sind 13 Stellplätze vorhanden, es werden 4 weitere Stellplätze an der Gemeindeverbindungsstraße für Besucher geschaffen.
Ebenerdige private Stellplätze inkl. deren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (d.h. mit versickerungsfähigen Materialien, wie wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasengrunderde). Dadurch kann die abzuleitenden Niederschlagswassermenge reduziert werden.
- Energieversorgung, Klimaschutz**
 - Die Stromversorgung wird über das Bayernwerk realisiert.
Zur Eigenversorgung mit Strom wird der Einsatz von regenerativen Energien mit Stromspeicher vorgesehen.
Die Wärme wird mit Holzheizung über Hackschnitzelbefeuerung erzeugt.
Die Umsetzung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz GEG) ist zu beachten.
- Hochwasserschutz und Wasserabfluss**
 - Regenrückhaltung
Zur Regenrückhaltung sollte auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne hergestellt werden. Der Überlauf der Zisterne ist den Teichen zuzuleiten. Das zurückgehaltene Regenwasser sollte zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden.
Zur Regelung des Regenwasserabflusses dienen die beiden Teiche auf dem Grundstück.
- Grünordnung**
 - Freiflächen
Die private Grundstückskfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
Die Vorgartenbereiche sind begrünt zu erhalten, sofern sie nicht als Zufahrt oder Pkw-Stellplätze benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Folgenden zu verwenden.
Es wird festgesetzt, dass je 500 m² angefangener Grundstückskfläche im Sondergebiet mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstammobstbaum aus der unten folgenden Artenliste zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Um eine angemessene Qualität der Bepflanzung sicherzustellen, sind dabei mindestens Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung von 18/20 cm zu verwenden. Auch bei weiteren Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste oder weitere heimische und standortgerechte Laubgehölze vorzuziehen. Vor allem ist für ausreichende Bewässerung der Pflanzungen zu sorgen. Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randengrünung nicht zulässig, ebenso ausgeschlossen sind Arten, die für Pferde giftig sind.
 - Schutz der Bestandsbäume im Vorhabensgebiet
Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu schützen.
Im Umgriff möglicherweise zu errichtender Tiny-Häuser wachsen ein alterer Apfelbaum Halbstamm sowie eine Sand-Birke. Diese beiden Bäume werden im Falle einer Baumaßnahme im Bereich des Sondergebietes vor Abräumungen, Überfahren und Beschädigungen während der Baumaßnahme geschützt sowohl im Bereich ihres Wurzelstellers (Kronentraufbereich) als auch im Stammbereich. Am wirksamsten ist die Errichtung eines Bauzaunes unter der Kronentraufe.
 - Flächen für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft
Entlang der westlichen Pfingstgebietsgrenze und abschnittsweise auf der Nord- und Ostseite wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch eine mind. 5 m breite freiwachsende Hecke festgesetzt. Die Hecke besteht schon abschnittsweise als Strauchreihe einreihig auf einem angelegten Wall zur Staatsstraße St 2204 hin, wird aber ergänzt um zwei weitere Reihen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der Baumanteil beträgt mindestens 20 %. Die Pflanzenqualität liegt bei Bäumen bei verpflanzten Heistern 150-200 cm, bei Sträuchern zw. 60-100 cm. Der Abstand in der Reihe beträgt 2 Meter, der Abstand zwischen den Reihen beträgt je einen Meter. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben. Die folgende Artenliste ist hierbei zu berücksichtigen.
Artenliste:
Niedrige Sträucher:
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hartnagel (Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen (Euronymus europaeus)
Rote Heckenkirsche (Loiseleuria xylosteum)
Schwarzdorn, Schlehe (Prunus spinosa)
Feldrose (Rosa arvensis)
Hundrose (Rosa canina)
Korbweide (Salix viminalis)
Wasserschneeball (Viburnum opulus)
Hohe Sträucher, mittelkronige Laubbäume:
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel, Haselnuß (Corylus avellana)
Baumhasel (Corylus colurna)
Wild-Äpfel (Malus sylvestris)
Wild-Birne (Pyrus pyrastris)
Großkronige Laubbäume:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Walnuß (Juglans regia)
Stieleiche (Quercus robur)
Esche (Fraxinus excelsior)
Schwarzzerle (Alnus glutinosa)
Schwarzpappel (Populus nigra)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigfelliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea, Mas)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Heimische Obstbaumsorten als Hochstamm gepflanzt.
Alle Pflanzungen werden mit geeigneten Mitteln (z. B. Drahtrosen, Wildverbissmittel, keine Kunststoffhilfen, die zu Mikroplastik verwittern können) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Erfolgt zu diesem Zweck eine Einzünkung, ist diese nach 5 Jahre wieder zu entfernen. Auch Einzelplanzenschutz ist nach Ablauf der zum Schutz notwendigen Zeit wieder zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Während der Dauer der Fruchternte- und Entwicklungsphase wird die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abgedeckt. Pflege und Unterhalt werden solange gewährleistet, bis derjenige Entwicklungszustand erreicht ist, dass die Pflanzung auch ohne Unterstützung (insbesondere Wässern) dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert ist.
Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsheft 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Sollen Gehölze der geforderten Wuchszonen nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualitäten oder Stückzahlen zur Verfügung, ist alternativ auf autochthone Pflanzen angrenzender Wuchszonen (Nr. 4 oder 8) zurückzugreifen.
- Vorhaben- und Erschließungsplan**
 - Zwischen der Gemeinde Itzgrund und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.
Nach § 13 Abs. 3 BauGB wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

C: HINWEISE

- Trinkwasserversorgung**
 - Die Trinkwasserversorgung wird derzeit durch eine Eigenversorgung über eine Quelle sichergestellt. Hierfür gibt es eine wasserrechtliche Genehmigung, die bis zum Jahre 2031 Gültigkeit besitzt.
Die künftige Trinkwasserversorgung wird durch eine Eigenversorgung sichergestellt und durch eine Brunnenbohrung realisiert. Eine wasserrechtliche Genehmigung wird eingeholt.
- Abwasserbeseitigung**
 - Die Abwasserbeseitigung erfolgt aufgrund der Gebietsklassenanteile der Gemeinde Itzgrund mit einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach Regelwerk in der Größe wie es die Anforderung der Nutzung in der Liegenschaft erfordert.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Itzgrund M 1:5.000



Gemeinde Itzgrund
Landkreis Coburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Büdenhof"

ENTWURF

Maßstab 1 : 1000

Entwurfverfasser:



Barbara Lauerbach
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung (Univ.)
Birklesweg 7
91734 Hasenbrunn
91642 Sonnefeld

Nina Liebermann, Erste Bürgermeisterin

Nina Liebermann, Erste Bürgermeisterin

Aufgestellt, den	Datum:	lt. Beschluss vom	gez.:	gepr.:
1. Änderung	13.09.2023	13.09.2023	C.G.	U.W.
2. Änderung	16.10.2024	16.10.2024	C.G.	U.W.
3. Änderung				