

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 12.07.2023 (BGBl. I Nr. 184) geändert worden ist,

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) 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

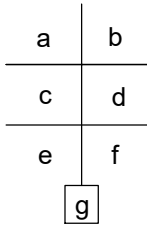
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichen-erklärung 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 Planinhalts (Planzeichnverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 12.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Nutzungsschablone:

- a) Art der baulichen Nutzung
- b) Bauweise
- c) Dachform
- d) Dachneigung
- e) Zahl der Vollgeschosse
- f) Grundflächen- / Geschossflächenzahl
- g) Laufende Nummer der Nutzungsschablone



A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Dorfgebiet, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 5 BauNVO)
2. 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
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)
offene Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO
Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m sind zugelassen.
Baugrenze
Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächenhöhe nach Art. 6 BayBO an.
4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
Wasserflächen
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
private Grünflächen
6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
Flächen für die Landwirtschaft
7. 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
8. Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Bauverbotszone Staatsstraße
Baubeschränkungszone Staatsstraße
vorhandenes Gebäude
Grundstücksgrenzen vorhanden
Flurstücknummern
Maßzahl in Meter
Offenstall



B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Nutzungsschablone 1:
Im Bereich der Nutzungsschablone 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 5 BauNVO ein Dorfgebiet festgesetzt.
2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.
2.2. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen.
3. Dächer
3.1. Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach
Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwerchhausgiebel) sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 3 m - auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform - zulässig.
3.2. Sattel- und Pultdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun bis antrazit oder in Blech zu decken. Die Begrünung von Flachdächern und fach geneigten Dächern wird empfohlen.
Bei fach geneigten Dächern (< 20° Dachneigung), Tonnendächern und im Bereich der Anbauten sind auch Bedachungen als Verkleidung zulässig (z.B. Vortäuben, Wintergärten).
3.3. Blechdacheindeckungen sind in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zu belassen, Pult- und Tonnendächer sind auch in begrünter Ausführung möglich.
3.4. PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.
4. Außenwände
4.1. Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzverschalung oder Fassadenelementen zu versehen. Holzschutz sind zulässig.
Beim Putz sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.
5. Zufahrten
5.1. Die Fläche wird über die best. Zufahrt an der GV-Straße Welsberg-Büdenhof angebunden.
6. Stellplätze
6.1. Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben.
Auf dem Gelände werden 4 Stellplätze ausgewiesen.
Ebenerdige private Stellplätze inkl. deren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (d.h. mit versickerungsfähigen Materialien, wie wassergebundene Decke, wasserundurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster). Dadurch kann die abzuleitenden Niederschlagswasseremenge reduziert werden.
7. Trinkwasserversorgung
7.1. Die Trinkwasserversorgung wird durch eine Eigenversorgung über eine Quelle realisiert. Hierfür gibt es auch eine wasserrechtliche Genehmigung, die bis zum Jahr 2031 Gültigkeit besitzt.
8. Abwasserbeseitigung
8.1. Zur Abwasserbeseitigung wird derzeit eine Kleinkläranlage betrieben, die eine wasserrechtliche Genehmigung bis zum Jahr 2031 aufweist.
9. Energieversorgung, Klimaschutz
9.1. Die Stromversorgung wird über das Bayerwerk 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.
10. Hochwasserschutz und Wasserabfluss
10.1. Regenrückhaltung
Zur Regenrückhaltung sollte auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne hergestellt werden. Der Überlauf der Zisterne ist den Teichen anzuleiten. Das zurückgehaltene Regenwasser sollte zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden.
Zur Regelung des Regenwasserabflusses dienen die beiden Teiche auf den Grundstück.
11. Grünordnung
11.1. Freiflächen
Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, lose Material- und Steinabfälle 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 Grundstücksfläche im Mischgebiet mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstammloosbaum 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 harthäutige Straucharten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randbegrenzung nicht zulässig, ebenso ausgeschlossen sind Arten, die für Pferde giftig sind.
11.2. 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 Abrabrungen, Überfahren und Beschädigungen während der Baumaßnahme geschützt sowohl im Bereich ihres Wurzelbereichs (Kronenbereich) als auch im Stammbereich. Am wirksamsten ist die Errichtung eines Bauzaunes unter der Kronenauflage.
11.3. Flächen für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft
Entlang der westlichen Plangebietesgrenze 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 Straucherreihe einreihig auf einem angelegten Wall zur Staatsstraße CO 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 Pflanzqualität liegt bei Bäumen bei verpflanzten Heisten 150-200 cm, bei Strauchern bzw. 60-100 cm. Der Abstand 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 (Lonicera xylosium)
Schwarzdorn, Schiele (Prunus spinosa)
Feldrose (Rosa arvensis)
Hundrose (Rosa canina)
Kornweide (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-Äpfel (Pyrus pyraeaster)
Großkronige Laubbäume:
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Walnuß (Juglans regia)
Stieleiche (Quercus robur)
Eiche (Fraxinus excelsior)
Schwarzleite (Alnus glutinosa)
Schwarzpappel (Populus nigra)
Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger 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. Drahtgitter, Wildverbissmittel, keine Kunststoffhilfen, die zu Mikroplastik verwittern können) ausgesetzt. Einmalig erfolgt zu diesem Zweck eine Einzelpflanzung, ist diese nach 5 Jahre wieder zu entfernen. Auch Einzelpflanzenschutz ist nach Ablauf der zum Schutz notwendigen Zeit wieder zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Während der Dauer der Fertigstellungs- 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 Wuchsgelb 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchsstärke nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualitäten oder Stückzahlen zur Verfügung, ist alternativ auf autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsstadien (Nr. 4 oder 8) zurückzugreifen.

Verfahrensvermerke

Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Büdenhof"

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Itzgrund hat in der Sitzung am 13.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ 2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2023 hat in der Zeit vom 06.10.2023 bis 10.11.2023 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2023 hat in der Zeit vom 06.10.2023 bis 10.11.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2023 bis ____ 2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ____ 2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____ 2023 bis ____ 2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Itzgrund hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ____ 2023 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____ 2023 als Satzung beschlossen.

Kaltenbrunn, den

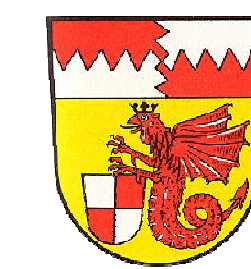
(Siegel)
Nina Liebermann, Erste Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich veröffentlicht.
Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan "Büdenhof" ist damit in Kraft getreten.

Kaltenbrunn, den

(Siegel)
Nina Liebermann, Erste Bürgermeisterin

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Itzgrund M 1:5.000



Gemeinde Itzgrund
Landkreis Coburg

Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

"Büdenhof"

V O R E N T W U R F

Maßstab 1 : 1000

Entwurfverfasser:



Barbara Lauerbach
Dist. Ing. Landschaftsplanung (Univ.)
Birklesweg 7
OT Hasenberg
96242 Sonnefeld

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