# 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 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBI. I S. 674) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI.I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBI. I S.1802 geändert worden ist
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBI. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch §1 des Gesetzes vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352) 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 Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

	zungsschablone:  Art der baulichen Nutzung	а	b	
a)	<u> </u>		-	
b)	Bauweise	_	٦	
c)	Dachform	С	u	
ď)	Dachneigung			
(		_	£	
e)	Zahl der Vollgeschosse	е	I	
f)	Grundflächen- / Geschossflächenzahl			

# A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
	Allgemeines Wohngebiet, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

usnahmsweise zugelassenen Anlagen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen	V
laß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	

# Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:

	3	3		3	
Grundfächenzahl Geschossflächenzahl	(§ 16 Abs. 2 N (§ 16 Abs. 2 N				GRZ = 0,40 GFZ = 0,80
Zahl der Vollgeschosse als römische Ziffer z. B.		10	,		II
Firsthöhe max. 8,50m,	gemessen ab C	K Straßenmitte			FH max. 8.5m über OK Straßen

Offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Dachform Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach
Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze)

3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

Baugrenze
Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an.

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsfläche

Sichtflächen (von Bebauung freizuhaltende Flächen; § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Einfriedungen und Bepflanzungen max. 0,80 m Höhe

# 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Private Grünfläche mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

## 6. Sonstige Planzeichen

vorhandenes Gebäude

vorgeschlagene Gebäudestellung mit vorgeschlagener Firstrichtung

## vorgeschlagene Gebäudestellung für Garagen

Grundstücksgrenzen

# vorhanden

\_\_\_\_\_\_ 1824 Flurstücksnummerr Maßzahl in Meter vorgeschlagene Einfahrten

# Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

**B:** FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des genehmigten Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

# Art der baulichen Nutzung

1.1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO ein Allgemeines

Die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

### 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. Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Gebäude darf nicht über 0,50 m über OK Straßenniveau mittig des Grundstückes liegen.
- 2.3. Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen pro Wohneinheit (WE) zulässig.
- 2.4. Firsthöhe max. 8,50m, gemessen ab OK Straßenniveau mittig des Grundstückes.

- 3.1. Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach,
- 3.2. Blecheindeckungen sind in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zu belassen, Pult-, Flach- und Tonnendächer sind in begrünter Ausführung möglich.
- 3.3. Bei Doppelhäusern ist ein profilgleicher Anschluss vorgeschrieben.

### 4. Gestaltung der Grundstücke

4.1. Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Es sind offenporige, versickerungsfähige Beläge vorzusehen. Eine Versiegelung mit Gestein verschiedener Korngrößen ist flächenmäßig verboten.

### 5. Garagen und Stellplätze

- 5.1. Es ist ein Stellplatzschlüssel von min. 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf privatem Grund festgelegt.
- 5.2. Stellplätze sind auch als Carports, oder als geschlossene Garagen zulässig.

### 6. Energieversorgung, Klimaschutz

6.1. Es wird ausdrücklich auf die Umsetzung einer ökologischen Bauweise hingewiesen.

### 7. Hochwasserschutz und Wasserabfluss

### 7.1. Regenrückhaltung auf privaten Flächen

Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit 4m³ Volumen pro angefangene 100 m² befestigte Fläche herzustellen. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist.

Vor Baubeginn wird empfohlen auf jedem Grundstück ein Sickertest nach DWA-138 " Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser " durchzuführen. Wenn dieser positiv ausfällt kann eine Versickerung des Niederschlagswassers nach der TRENGW " Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser " vorgenommen werden.

### Grünordnung

Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen sollen verbindlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher verwendet werden. Die Artenliste des Landratsamts Coburg ist zu beachten.

Pro Grundstück ist mind. 1 großkroniger, heimischer Laubbaum bzw. ein hochstämmiger Obstbaum, unter Berücksichtigung der Artenliste vom Landratsamt Coburg, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Weiterhin wird empfohlen die Bäume im hinteren Gartenbereich zu pflanzen, um durchgängige Grünzüge zu schaffen.

### Artenliste des Landratsamts Coburg:

### "Hecke auf Normalstandort" (N)

Niedere Sträucher:		Bäume:	
Cornus sanguinea Lonicera xylosteum Prunus spinosa Rosa arvensis Rosa canina Rubus fruticosus Viburnum lantana	<ul> <li>Roter Hartriegel</li> <li>Rote Heckenkirsche</li> <li>Schwarzdorn</li> <li>Feldrose</li> <li>Hundsrose</li> <li>Brombeere</li> <li>Wolliger Schneeball</li> </ul>	Acer pseudoplatanus Malus sylvestris Prunus avium Pyrus pyraster Quercus robur Tilia cordata	- Bergahorn - Holzapfel - Vogelkirsche - Wildbirne - Stieleiche - Winterlinde

Hohe Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißd
Saliv canrea	- Salweide

## Sichtdreiecke

SD/ZD/WD/

KWD/PD/TD/FD

0° - 50°

Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahrbahn erreichen.

## 10. Abstandsflächen

10.1. Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.

## 11. Grundwasser

11.1. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Eine Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

# C: HINWEISE

## Landratsamt Coburg

Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer bzw. in das Grundwasser (Versickerung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis sofern mehr als 1000 m² befestigte Fläche an die Einleitungsstelle angeschlossen ist. Hier sind die DWA - Merkblätter A 102 und M 153 zu beachten. Bei erlaubnisfreien Versickerungen bzw. Einleitungen sind die Regeln der Technik, insbesondere die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. die technischen

Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten. Hydranten (Stichleitung) sollte nach Möglichkeit vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine augenfällige

Es sind Überflurhydranten nach DIN 3222 in einem Abstand von 100 m zu erstellen. Eine zusätzliche Absperrung der Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nummer 1.9-6 des bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) -Arbeitsblätter W 331 und W 405-auszubauen. Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten (insbesondere Ziffer 3).

## 2. WWA

2.1 Altlasten, Deponie, Bodenschutz

Die Dichtigkeit der privaten Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation muss gewährleistet sein und nachgewiesen werden. Auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird hingewiesen.

## 3. Stromnetzbetreiber / Deutsche Telekom AG

Bei der Neuanpflanzung von Bäumen, ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu den Versorgungsleitungen einzuhalten.

### 4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

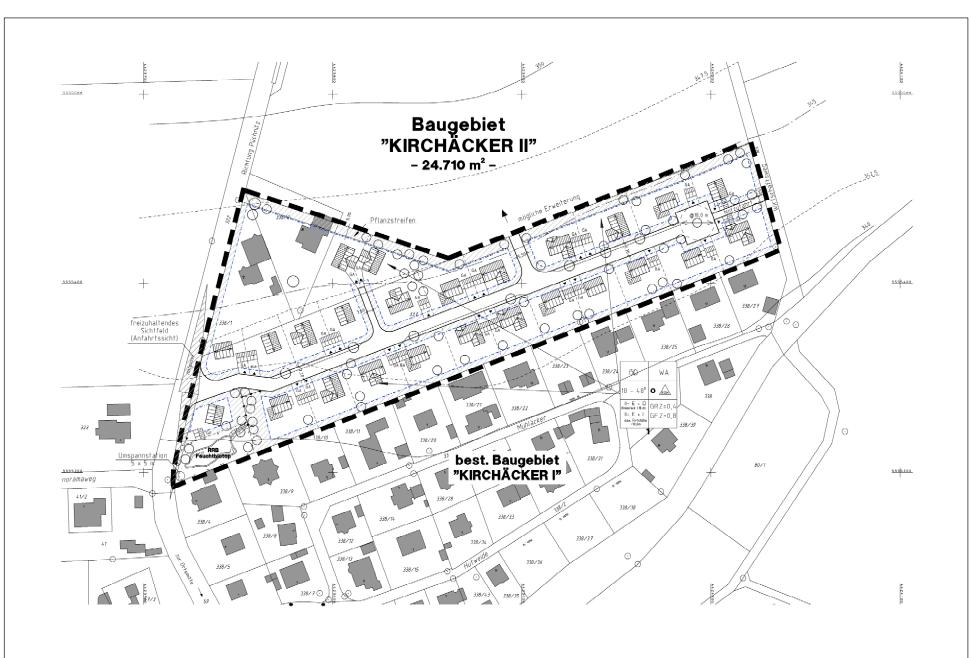
Die Baumaßnahme befindet sich im Bereich mehrerer jungsteinzeitlicher Fundplätze (Inv.-Nr. 5831/036, 5831/034, 5831/089 OA BlfD). Keiner der Fundorte befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und / oder unbeweglicher Bodendenkmäler

### Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Ausschnitt Rechtskräftiger Bebauungsplan "Kirchäcker II" M 1:2.000



# D: VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Gemeinderat der Gemeinde Itzgrund hat in der Sitzung vom 16.03.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchäcker II" im Gemeindeteil Herreth beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchäcker II" im Gemeindeteil Herreth mit Begründung in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom 25.03.2022 bis 22.04.2022 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kichäcker II" im Gemeindeteil Herreth mit Begründung in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom 25.03.2022 bis 22.04.2022 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchäcker II" im Gemeindeteil Herreth mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 15.06.2022 beteiligt.
- 5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchäcker II" im Gemeindeteil Herreth mit Begründung in der Fassung vom 27.04.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.05.2022 bis 15.06.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Itzgrund hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_.\_\_ die 1. Änderung de des Bebauungsplans "Kirchäcker II" im Gemeindeteil Herreth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2022 als Satzung beschlossen.

Kaltenbrunn, den .

1. Änderung

Baugebiet "KIRCHÄCKER II"

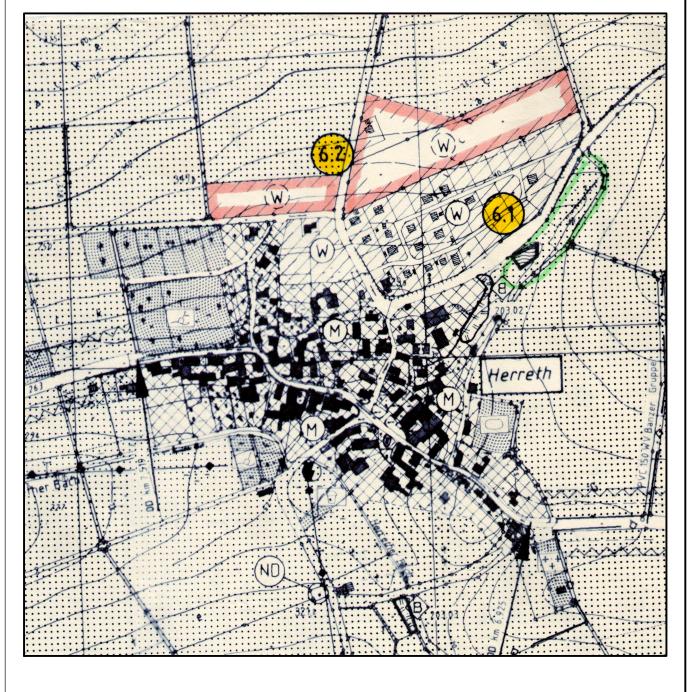
Nina Liebermann, Erste Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchäcker II" im Gemeindeteil ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB Herreth wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Kaltenbrunn, den .

Nina Liebermann, Erste Bürgermeisterin

# Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Itzgrund M 1:5.000





Gemeinde **ITZGRUND** Landkreis Coburg

# 1. Änderung des

BEBAUUNGSPLANS

# " KIRCHÄCKER II "

Gemeinde Itzgrund

M. 1:1.000

# **SATZUNGSEXEMPLAR**

Entwurfsverfasser:



	Datum:	lt. Beschluß vom:	gez.:	gepr.:
Aufgestellt, den	16.03.2022	16.03.2022	C.G.	J.K.
1. Änderung	27.04.2022		C.G.	M.L.
2. Änderung	21.06.2022		C.G.	M.L.
3. Änderung				

