

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 1 des Gesetzes vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939) 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 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist,
- der Bauuntersverordnung (BauUNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. 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 (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:

a) Art der baulichen Nutzung	a	b
b) Bauweise	c	d
c) Dachform	e	f
d) Dachneigung		
e) Zahl der Vollgeschosse		
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 BauUNVO)
Ausnahmsweise zugelassenen Anlagen nach § 4 Abs. 3 der BauUNVO werden nicht zugelassen



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 BauUNVO)
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauUNVO)

GRZ = 0,40
GFZ = 0,80

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauUNVO)
als römische Ziffer z. B. II = höchstens zwei Vollgeschosse

II

Firsthöhe max. 8,50m, gemessen ab OK Straßenmitte

FH
max. 8,50m
über OK Straßenmitte

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

Offene Bauweise

o

Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§ 22 Abs. 2 BauGB)

o

Dachform
Satteldach, Zelt Dach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach

SD/ZD/WD/
KWD/PD/TD/FD

Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze)

0° - 50°

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 bebauten freizuhaltenden 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 Firsttrichtung

—

vorgeschlagene Gebäudestellung für Garagen

—

Grundstücksgrenzen

—

vorhanden

—

vorgeschlagen

—

Flurstücksnummern

1874

Maßzahl in Meter

1:500

vorgeschlagene Einfahrten

—

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

—

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

—

B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauUNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 der BauUNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauUNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 Straßeniveau 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 Straßeniveau mittig des Grundstückes.

3. Dächer

- 3.1. Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Zelt Dach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach mit und ohne Dachbegrenzung
- 3.2. Blecheindeckungen sind in ihren Naturtonen (Kupfer, Titanzink, Alu) zu belassen, Putz-, Flach- und Tonnendächer sind in begrünter Ausführung möglich.
- 3.3. Bei Doppelhäusern ist ein profilliegender Anschluss vorgeschrieben.

4. Gestaltung der Grundstücke

- 4.1. Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Sie sind nur in wasserzeständiger Form zulässig. Es sind offene, 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 festzulegen.
- 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 dem Volumen pro angefangene 100 m² befestigte Fläche herzustellen. Nur ein gestrichelter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstückes genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist.

Vor Baubeginn wird empfohlen auf jedem Grundstück ein Sickerloch 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 TRENQW * Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser * vorgenommen werden.

8. Grünordnung

- 8.2. Private Grünflächen

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 großkröniger, heimischer Laubb Baum 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:

- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schwarzerdorn
- Rosa arvensis - Färbrose
- Rosa canina - Hundrose
- Rubus fruticosus - Brombeere
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bäume:

- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Malus sylvestris - Holzapfel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Pinus pyramis - Wildbirne
- Quercus robur - Stieleiche
- Tilia cordata - Winterlinde

Hohe Sträucher:

- Acer campestre - Feldahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

9. Sichtdreiecke

- 9.1. 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

1. Landratsamt Coburg

1.1. Wasserrecht

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 erlaubnissfreien Versickerungen bzw. Einleitungen sind die Regeln der Technik, insbesondere die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENQW) bzw. die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENQO) zu beachten.

1.2. Kreisbrandrat

Es sind Überflurhydranten nach DIN 3322 in einem Abstand von 100 m zu erstellen. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten (Sichthaltung) sollte nach Möglichkeit vermeiden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine augenfällige dauerhafte Kennzeichnung vorzunehmen.
Das Hydrantenetz 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 Feuerwehre 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 "Maßstabentwurf zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der mit SIMS vom 18.04.02, Az. IBS-4011, 110-007/01 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 (Itr-Nr. 5831036, 5831034, 5831089 OA BID). Keiner der Fundorte befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und / oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. In diesem Fall ist der Art. 8 BayDSchG zu beachten.

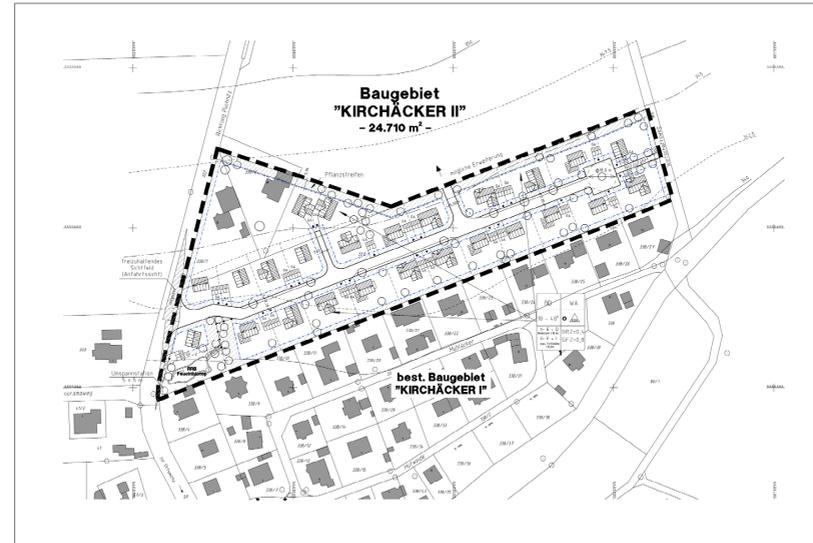
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ausschnitt Rechtskräftiger Bebauungsplan "Kirchacker II" M 1:2.000



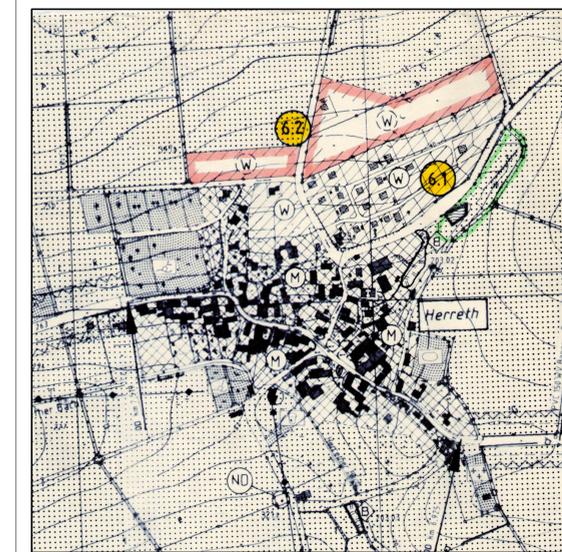
WA 0

SD/ZD/WD
KWD/PD
TD/FD

0° - 50°

II GRZ 0,4
GFZ 0,8

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Itzgrund M 1:5.000



D: VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Itzgrund hat in der Sitzung vom 16.03.2022 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchacker II" im Gemeindeteil Herreth beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ 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 "Kirchacker II" im Gemeindeteil Herreth mit Begründung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ 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 "Kirchacker II" im Gemeindeteil Herreth mit Begründung in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchacker II" im Gemeindeteil Herreth mit Begründung in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.
5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchacker II" im Gemeindeteil Herreth mit Begründung in der Fassung vom _____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Itzgrund hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ die 1. Änderung des Bebauungsplans "Kirchacker II" im Gemeindeteil Herreth gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Kaltenbrunn, den

(Siegel) Nina Liebermann, Erste Bürgermeisterin

Kaltenbrunn, den

(Siegel) Nina Liebermann, Erste Bürgermeisterin



1. Änderung des BEBAUUNGSPLANS "KIRCHÄCKER II"

Gemeinde Itzgrund
M. 1:1.000
VORENTWURF

Entwurfsverfasser: **J. KITTNER · U. WEBER**
Ingenieurbüro GmbH
Tel. 09542/98009-0 - Fax. 98009-25
Herzogstraße 7 - 96242 Sonnefeld

Aufgestellt, den	Datum:	1t. Beschluß vom	gez.:	gepr.:
1. Änderung	16.03.2022	16.03.2022	C.G.	J.K.
2. Änderung				
3. Änderung				