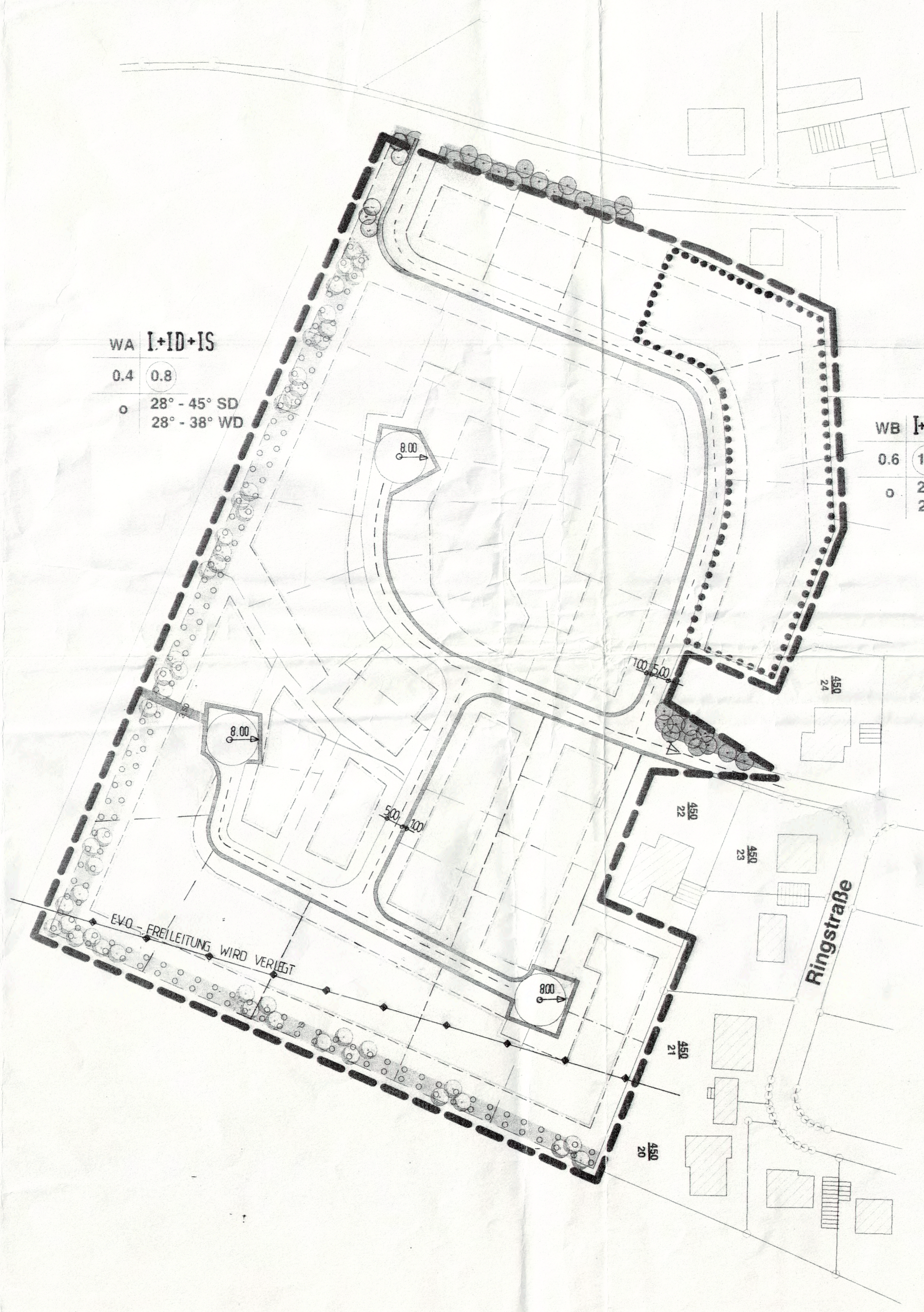
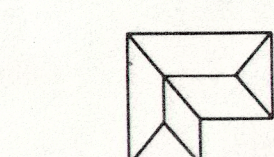
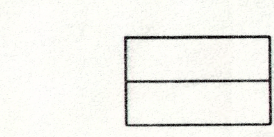
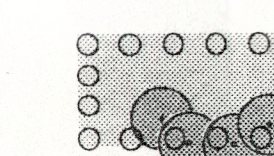
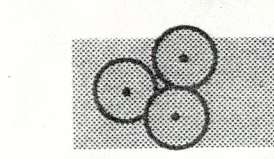
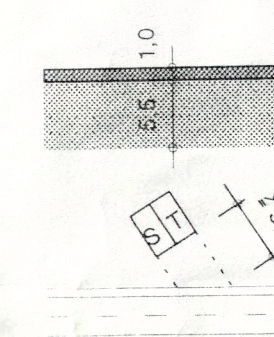




WA
WB

ID
IS
GFZ
GRZ

0
9



A) FESTSETZUNGEN

1. **Abgrenzung**
 - 1.1 Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Babauungsplanes
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 2.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - 2.2 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)
3. **Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.1 Zahl der Vollgeschosse
 - 3.1.1 1 Vollgeschoß (vergl. BayBO Art. 2 (4))
 - 3.1.2 Ein als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß
 - 3.1.3 Ein als Vollgeschoß anzurechnendes Sockelgeschoß
 - 3.2 Geschößflächenzahl (§ 17 Abs. 1, § 20 BauNVO)
 - 3.3 Grundflächenzahl (§ 17 Abs. 1, § 19 BauNVO)
4. **Bauweise, Baulinie, Gaugrenzen, überbaubare Grundstücksfläche**
 - 4.1 offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - 4.2 geschlossene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)
 - 4.3 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs.3 BauNVO)
 - 4.4 Höhenlage
 - 4.4.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe
Die Erdgeschoßfußbodenhöhe wird auf max. 1,20 m über Straßenhöhe festgelegt (Verlängerung der Hausflucht rechtwinklig zur Straße an der höchsten Stelle).
 - 4.4.2 Baugesuche mit Geländeschnitten
Baugesuche müssen mind.-in den Hauptachsen Geländeschnitte enthalten. Diese Schnitte sollen das zukünftige und vorhandene Geländeniveau mit Gebäudeeintrag enthalten.
5. **Verkehrsflächen**
 - 5.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßen-, Gehwegbegrenzungslinien; mit Vermaßung in m.
 - 5.2 Straßenbegrenzungslinien
 - 5.3 Flächen für Garagen und offene Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO) werden nicht gesondert ausgewiesen.
6. **Grünflächen**
 - 6.1 öffentliche Grünfläche
vorhandene öffentliche Grünfläche, die erhalten bleibt
 - 6.2 Pflanzgebot
 - 6.2.1 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzflächen dienen der Abschirmung, Gliederung und Gestaltung:
Langs des Geltungsbereiches als Abgrenzung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche:

Private Pflanzstreifen i. M. 5,00 m breit, dichte Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen, abgestuft in verschiedenen Wuchshöhen zwischen ca. 1,50 m und 4,00 m.

Pflanzzeitraum: Innerhalb zwei Jahre nach Bauplatzerwerb
7. **Gestaltung (§9 (4) BauGB i. V. m. Art. 91 (3) BayBo)**
 - 7.1 Dächer
 - 7.1.1 Satteldächer
 - 7.1.2 Walmdächer
 - 7.1.3 Satteldach, Dachneigung 28° - 45°
 - 7.1.4 Walmdach, Dachneigung 28° - 38°
 - 7.1.5 Zur Dacheindeckung dürfen nur Ziegel, Betondachsteine oder Schiefer verwendet werden, keine Farbvorgabe.
 - 7.1.6 Kniestock ist zugelassen. Die max. Höhe, gemessen an der Außenseite der Außenwand von OK Rohfußboden im DG bis Uk Sparren beträgt 1,00 m.
 - 7.2 **Stellung der baulichen Anlage**
 - 7.2.1 Die Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen wird nicht vorgegeben. Die Gaubenlängen sind auf 2/3 der Dachflächenlängen begrenzt.
 - 7.3 **Stellplätze und Garagen**
Garagen und Stellplätze sind nur auf gesetzlich zulässigen Flächen möglich. Der Stauraum vor Garagen muß mindestens 5,00 m auf Privatgrund betragen und darf nicht durch Tore abgesperrt sein. Außerdem dürfen Tore in den Stauraum hinein nicht zu öffnen sein.
Im übrigen gelten die baurechtlichen Bestimmungen, insbesondere die Garagenverordnung. Pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Privatgrundstück mind. 1,5 Stellplätze oder Garagen nachzuweisen.
 - 7.4 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

- 7.5 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
 - 7.5.1 Wertholle, gesunde Bäume sind im Grundstücksbereich soweit als möglich zu erhalten.
 - 7.5.2 Die Grundstücke können gegen die Straßen und Erschließungen mit Gartenmauern bis zu 30 cm Höhe versehen werden. Darüber hinausgehendes Mauerwerk als Einfriedung ist unzulässig.
- 7.6 Einfriedungen
 - 7.6.1 Im Baugebiet ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine max. Zaunhöhe (inkl. evtl. Sockel) bis zu 1,30 m zugelassen.

B) HINWEISE

1. **Abwasserleitungen**
 - 1.1 Kanal mit Fließrichtung symbolisch in der Straßenachse
2. **Stromversorgung**
 - 2.1 Die Stromversorgung im Bereich des Bebauungsplanes wird künftig über Erdkabel sichergestellt.
FREILEITUNG WIRD VERLEGT

C) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - 2.1 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - 2.2 Die Gemeinde ITZGRUND hat mit Beschluß des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
 - 2.3 Dem Landratsamt COBURG wurde der Bebauungsplan mit Schreiben vom Nr. gemäß § 11 BauGB zur Genehmigung vorgelegt.
- ITZGRUND, den
(Gemeinde)
- THOMAS
(Erster Bürgermeister)
3. Für den Bebauungsplan ist die Genehmigungsfiktion (§§ 6 Abs. 4, 11 Abs. 2 BauGB) eingetreten.
 4. Die ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 S.1 BauGB erfolgt am
 5. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde ITZGRUND zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

ITZGRUND, den
(Gemeinde)

THOMAS
(Erster Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

LAHM

" FROSCHÄCKER "

M 1 : 1000

Fassung vom 30. April 1998

Dietrich Heuberger, Architekt, Dipl.-Ing. (FH),
Weinbergstraße 11, 96465 Neustadt bei Coburg
Telefon: 09568 5511, Telefax: 09568 7900

