



**Gemeinde  
Itzgrund  
Landkreis Coburg**

---

***Begründung zur  
1. Änderung des Bebauungsplans  
„Kirchäcker II“, OT Herreth, Itzgrund***

Vorhabensträger:

Gemeinde Itzgrund  
Rathausstraße 4  
OT Kaltenbrunn  
96274 Itzgrund

Planverfasser:

Kittner & Weber  
Ingenieurbüro GmbH  
Herzogstraße 7  
96242 Sonnefeld

Datum:

27.04.2022

## INHALTSVERZEICHNIS

1.	Baurechtliche Voraussetzungen .....	3
2.	Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchäcker II“ .....	4
3.	Lage und Größe des Änderungsbereichs .....	4
4.	Geplante bauliche Nutzung .....	6
5.	Erschließung .....	7
6.	Immissionen.....	8
7.	Gemeinschaftseinrichtungen/Spielplatz .....	8
8.	Umweltprüfung/naturschutzrechtlicher Ausgleich/Grünplanung .....	8
9.	Verfahrensvermerke .....	11

## **Begründung**

### **1. Baurechtliche Voraussetzungen**

#### 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 (Planzeichenverordnung 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.

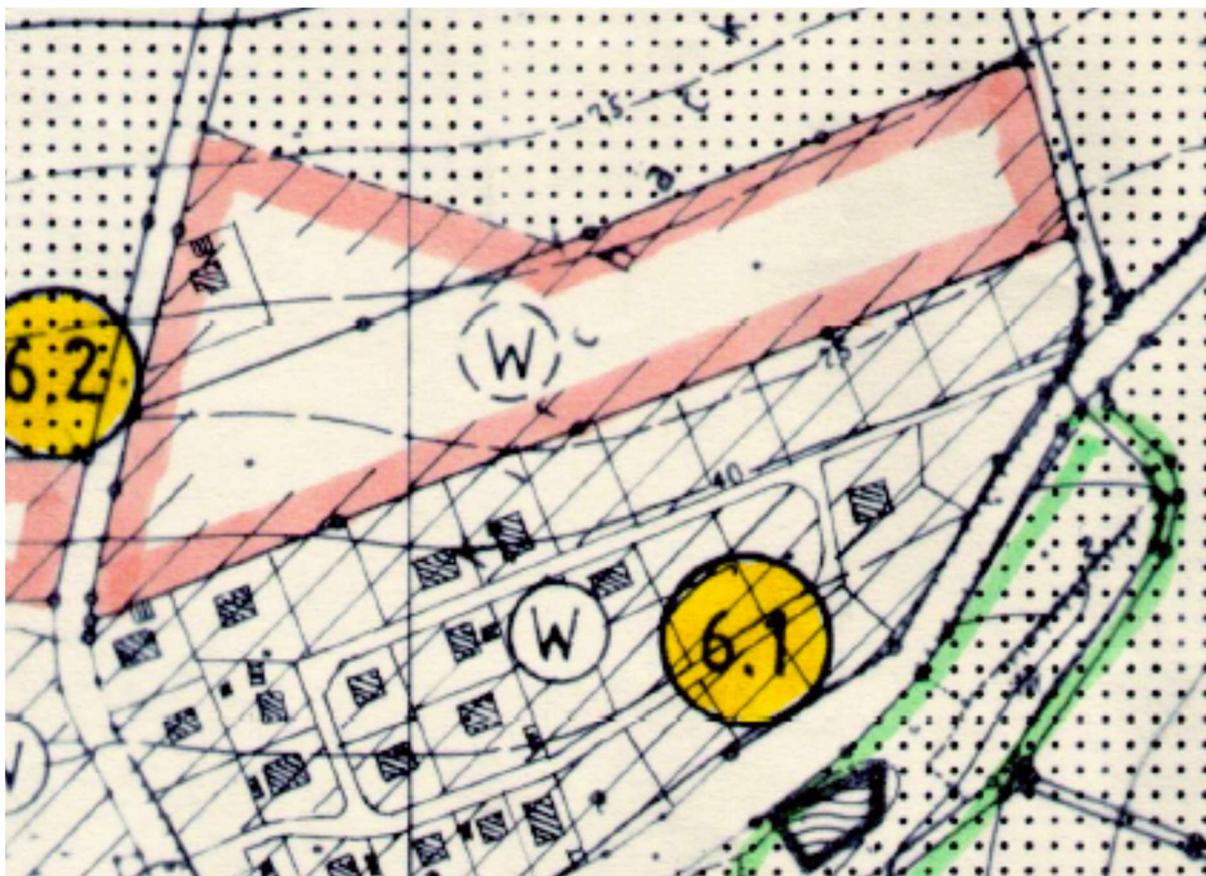
#### Planungs- und Verfahrensstand

Die vom Gemeinderat am 16.09.1999 festgestellte 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Itzgrund wurde mit Bescheid des Landratsamtes Coburg vom 19.01.2000 (AZ: 610-01/1 Nr. 139=41) genehmigt und ist rechtskräftig. Von der Genehmigung ausgenommen wurde die Wohnbaufläche südöstlich der B 4 Höhe Kaltenbrunn (Baugebiet Kapellenfeld).

Der Bebauungsplan „Kirchäcker II“ wurde am 05.10.2000 als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde bekanntgemacht und ist rechtskräftig.

Der Beschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde von der Gemeinde Itzgrund am 16.03.2022 gefasst.

Die 1. Änderung stimmt mit den Festsetzungen des Flächennutzungsplans überein.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

## 2. Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchäcker II“

Um eine bestmögliche Ausnutzung der vorhandenen Flächen zu ermöglichen, sind Anpassungen der im Bebauungsplan festgelegten Verkehrsflächen sowie der der einzelnen Grundstücke notwendig. Es entfällt das im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehene Regenrückhaltebecken.

## 3. Lage und Größe des Änderungsbereichs

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des genehmigten Bebauungsplans „Kirchäcker II“ und grenzt im Süden an den Bebauungsplan „Kirchäcker I“ an.

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 19.520 m<sup>2</sup>.

Davon

Verkehrsfläche 1.945 m<sup>2</sup>

Wohnbaufläche 16.927 m<sup>2</sup>

davon private Grünfläche 955 m<sup>2</sup>



#### **4. Geplante bauliche Nutzung**

##### Art der baulichen Nutzung

Bei der 1. Änderung des Bebauungsplans bleibt die Art der Nutzung, wie im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehen, erhalten und wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Ausnahmsweise zulässige Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

##### Maß der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich der 1. Änderung beträgt die Grundflächenzahl 0,4, die Geschossflächenzahl 0,8, wobei pro Wohneinheit maximal 2 Wohnungen zulässig sind.

Es sind Einzelhäuser und Doppelhäuser mit bis zu 2 Vollgeschossen in einer offenen Bauweise zulässig.

Um zu große Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Gebäuden zu vermeiden, wurde die Firsthöhe auf max. 8,5 m gemessen ab OK Straßenmitte begrenzt, wobei die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht über 0,5 m über OK Straßenniveau mittig des Grundstücks liegen darf.

##### Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind in der 1. Änderung des Bebauungsplans durch Baugrenzen bestimmt, die über mehrere Grundstücke hinweggezogen wurden. Die Lage der Gebäude wird im Bebauungsplan nicht zwingend festgesetzt. Ansonsten gilt Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

##### Dächer

Die Firstrichtungen wurden als vorgeschlagene Firstrichtung in den Bebauungsplan aufgenommen. Als Dachform sind folgende Dachformen zulässig: Sattel-, Zelt-, Walm-, Krüppelwalmdächer, sowie Pult-, Tonnen- und Flachdächer. Die Dachneigung von geneigten Dächern muss zwischen 0° und 50° betragen. Damit wird den Bauwerbern bei der Gebäudeplanung möglichst große Freiheit gelassen. Dies wird bewusst angestrebt, um im Baugebiet eine abwechslungsreiche Architektursprache zu erreichen. Weiterhin werden Blecheindeckungen in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zugelassen. Flach-, Pult- und Tonnendächer sind auch in begrünter Ausführung möglich. Bei Doppelhäusern ist ein profilgerechter Anschluss vorgeschrieben.

##### Garagen und Stellplätze

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

##### Energieversorgung, Klimaschutz

Es wird ausdrücklich auf die Umsetzung einer ökologischen Bauweise hingewiesen.

## **5. Erschließung**

### Verkehr

Die Erschließung erfolgt im Westen über die Hofgasse. Im Osten schließt die geplante Erschließungsstraße auf die Hutweide, die Gemeindeverbindungsstraße Herreth – Stadel, an. Das Baugebiet ist somit an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die Straßenbreite innerhalb der Straßenbegrenzungslinie beträgt 5,8 m. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden weitere Festlegungen in Bezug auf den Ausbau getroffen. Die dargestellten Zufahrten zu den Grundstücken sind lediglich Vorschläge.

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.

### Elektrizitätsversorgung

Die Elektrizitätsversorgung erfolgt durch das Bayernwerk.

### Wasserversorgung

Der Anschluss erfolgt an das zentrale Wasserversorgungsnetz der „Banzer Gruppe“.

### Kanalisation

Die Abwasserbeseitigung erfolgt, soweit geographisch möglich, im Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser zur Kläranlage „Itzgrund“ geleitet und biologisch gereinigt.

Die Ableitung des Oberflächenwassers von Dächern und Hofflächen wird, soweit möglich über zu verlegende Oberflächenkanäle, offene Gräben bzw. Sickerschächte geführt.

### Telefon / Telekom / TV-Kabel

Es wird angestrebt, die Telefonleitungen und Breitbandkabel im gesamten Baugebiet „Kirchäcker II“ unterirdisch zu verlegen.

### Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft in Nordwest-Oberfranken. Recyclingbehälter sind im Baugebiet vorhanden.

### Denkmalpflege

Das Baugebiet befindet sich in der Nähe mehrerer jungsteinzeitlicher Fundplätze (Inventar-Nr. 5831/036, 5831/034, 5831/089 OA Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Keiner der Fundorte befindet sich direkt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Auch bei früheren Baumaßnahmen im direkten Bereich der Fundorte (Kirchäcker I, Einzelbauvorhaben Wagner und Ausbau der Gemeindeverbindungsstraße Herreth – Püchitz) sind keine weiteren Funde aufgetreten.

## **6. Immissionen**

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet werden landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind Einwirkungen auf das Plangebiet, die bei Bearbeitung entstehenden Geräusche, Gerüche und Staub, nicht zu vermeiden.

## **7. Gemeinschaftseinrichtungen/Spielplatz**

Durch die überwiegende Einfamilienhausbebauung mit eigenen Gartengrundstücken sind Spielmöglichkeiten für Kleinkinder ausreichend gegeben.

## **8. Umweltprüfung/naturschutzrechtlicher Ausgleich/Grünplanung**

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchäcker II“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans.

### Umweltverträglichkeit

Es werden keine Vergrößerungen der befestigten Flächen (GRZ 0,4) festgesetzt.

Deshalb sind keine Verschlechterungen des Naturhaushaltes, seiner Faktoren und deren Wechselwirkungen durch das geplante Vorhaben gegeben.

Insgesamt sind aufgrund der Bestandssituation keine zusätzlichen nachhaltig-negativen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild, Kulturgüter, Sachgüter zu erwarten.

Es werden keine derartigen inhaltlichen Änderungen vom ursprünglichen Bebauungsplan vorgenommen dass ein Umweltbericht erforderlich würde, es kann somit von einem Umweltbericht abgesehen werden.

### Ausgleichsmaßnahmen

Da sich bei der 1. Änderung die Grundlagen des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans nicht geändert haben, d.h. keine Vergrößerung des Gebietes stattfindet, bzw. der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gemäß der Eingriffsregelung nicht höher wird, kann auf zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden.

### Regenrückhaltung auf privaten Flächen

Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne mit 4 m<sup>3</sup> Volumen pro angefangene 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche herzustellen. Nur ein gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden.

## 1. Änderung des Bebauungsplans „Kirchäcker II“, Gemeinde Itzgrund, Landkreis Coburg

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 gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" vorgenommen werden.

Die Errichtung eines öffentlichen Regenrückhaltebeckens ist somit gemäß Arbeitsblatt DWA-A 102 "Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer" nicht mehr notwendig.

### Grundwasser

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

### Private Grünflächen

Weiterhin sollen auch auf Privatgrundstücken grünordnerische Maßnahmen durchgeführt werden.

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

Zur Durchgrünung des Baugebiets ist pro Grundstück 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.

Als weitere verbindliche Festsetzung wird aufgenommen, dass befestigte Flächen auf privatem Grund auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur in wasserdurchlässiger Form zulässig sind. Garagen, Vorplätze, sowie Stellplätze sind als wassergebundene Decken oder als Pflasterbelag zulässig.

**Artenliste des Landratsamts Coburg:**

*"Hecke auf Normalstandort" (N)*

Niedere Sträucher:	Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
	Lonicera xylosteum	- Rote Heckenkirsche
	Prunus spinosa	- Schwarzdorn
	Rosa arvensis	- Feldrose
	Rosa canina	- Hundsrose
	Rubus fruticosus	- Brombeere
	Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Hohe Sträucher:	Acer campestre	- Feldahorn
	Carpinus betulus	- Hainbuche
	Corylus avellana	- Hasel
	Crataegus monogyna	- Eingrifflicher Weißdorn
	Salix caprea	- Salweide
	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Bäume:	Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
	Malus sylvestris	- Holzapfel
	Prunus avium	- Vogelkirsche
	Pyrus pyraeaster	- Wildbirne
	Quercus robur	- Stieleiche
	Tilia cordata	- Winterlinde

**9. Verfahrensvermerke**

1. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 16.03.2022 gemäß §§ 1 Abs. 8 und 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Kirchäcker II“ beschlossen. Der Beschluss wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ ortsüblich bekanntgemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Änderungsplanes einschl. Begründung in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Änderungsplanes in der Fassung vom 16.03.2022 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Änderungsplanes 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 des Änderungsplanes 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 Gemeinderates vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt  
Itzgrund, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
Gemeinde Itzgrund



Nina Liebermann, 1. Bürgermeisterin

8. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen. Der Bebauungsplan ist damit ab \_\_.\_\_.\_\_\_\_ außer Kraft getreten.

Itzgrund, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_  
Gemeinde Itzgrund



Nina Liebermann, 1. Bürgermeisterin

Aufgestellt:  
Sonnefeld, den 16.03.2022

Kittner & Weber Ingenieurbüro GmbH