

LEGENDE (als Bestandteil zum Bebauungsplan)

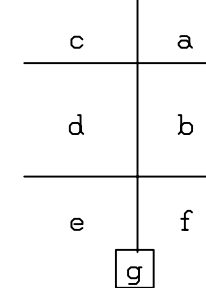
RECHTSGRUNDLAGEN

- Der Bebauungsplan beruht auf:
- dem Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214, ber. 1998 S. 197)
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270)
 - der Baumutzungsverordnung (BauMvO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Planerstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauartpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

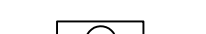
- Nutzungsschablonen:
- a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Bauweise
 - c) Dachform
 - d) Dachneigung
 - e) Zahl der Vollgeschosse
 - f) Grundflächen- / Geschosflächenzahl
 - g) Laufende Nummern der Nutzungsschablonen



A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach Planzeichenverordnung)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

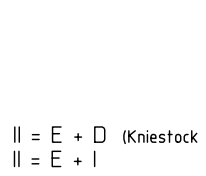
Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauMvO)
 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 der BauMvO ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden gemäß § 1 Abs. Nr. 1 BauMvO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

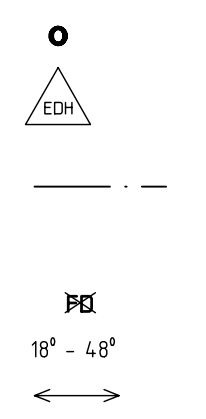
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:

Grundflächenzahl (≤ 16 Abs. 2 BauMvO) GRZ 0,4
 Geschosflächenzahl GRZ 0,8 - WA
 Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (≤ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauMvO) als römische Ziffer z. B. II = höchstens zwei Vollgeschosse
 oder
 II = E + D (Kniestock max. 1,5 m)
 oder
 II = E + I
 max. Kniestockhöhe von OK RFB bis OK Fußpfette = 1,15 m
 max. Firsthöhe = 10,00 m
 Die Oberkante Fertigfußböden im Erdgeschoß der Gebäude darf bergseitig nicht über 0,30 m über best. OK Gelände liegen.



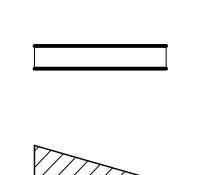
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauMvO)

Offene Bauweise
 Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig (§ 22, Abs. 2 BauMvO)
 Baugrenze (die Geltung des Art. 6 - 7 BayBO wird angeordnet)
 Dachform
 Flachdach nicht zulässig
 Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze) 18° - 48°
 Firstrichtung oder um 90° gedreht



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

Straßenbegrenzungslinie
 Sichtflächen von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen; § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 Einfriedung max. 0,80 m Höhe und Pflanzbeschränkung max. 0,80 m Höhe

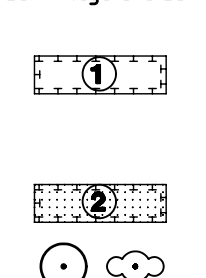


5. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Das Baugebiet ist im Trennsystem zu versorgen.

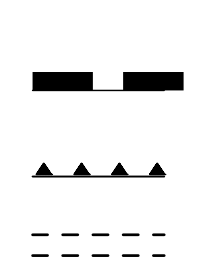
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

private Fläche, auf der die Befpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe der Artenliste des Landratsamtes Coburg zur Pflicht gemacht wird unter der Bedingung der bitropischen Pflege.
 evtl. Einzahlungen sind nur bauplatzintern hinter den Grünstreifen zulässig.
 öffentliche Fläche, auf der die Befpflanzung mit Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe der Artenliste des Landratsamtes Coburg zur Pflicht gemacht wird unter der Bedingung der bitropischen Pflege.
 zu erhaltende Bäume bzw. Sträucher



7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Nebenanlagen

Vorbauten für Müll und Wertstoffe sind in bauliche und gärtnerische Anlagen zu integrieren.

2. Stellplätze

Es wird ein Stellplatzschlüssel von mind. 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.

3. Dachform

Bei Doppelhäusern ist ein profiligere Anschluß vorgeschrieben.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)

4.1 Baugestaltung

4.1.1 Hauptbaukörper

Anbauten sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 3,50 m - auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung - zulässig.

4.1.2 Nebengebäude

Garagen sind in ihrer Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen.
 Carports sind mit Flachdach zulässig.

4.1.3 Außenwände

Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzverkleidung oder Sichtmauerwerk zu versehen. In Teilbereichen ist eine Verkleidung mit Schiefer zulässig. Holztauen sind zulässig.

4.2 Einfriedung

Am Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen sind nur Zäune im Abstand von 0,50 m zum Straßenraum mit senkrechten Elementen und einer Höhe bis 1,50 m, Naturstammes bis 0,50 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.

4.3 Befestigung von Flächen, Bodenschutz, Oberflächenwasser

Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Gargenvorplätze sowie befestigte Flächen, sind nur als wassergebundene Decken (mit oder ohne Abstreifung bzw. Schotterterrassen) oder als Pflasterbelag zulässig.

4.4 Begrünung (§ 9 Abs. 4 BauGB in V. m. Art. 3 Abs. 2 NatSchG)

Öffentliche Flächen
 Bei allen öffentlichen Flächen wird eine naturnahe Eingrünung mit heimischen Gehölzen festgesetzt. (siehe Artenliste LRA Coburg)
 Pro Grundstück ist mindestens ein heimischer großkroniger Laubbau oder ein hochstämmiger Obstbaum, unter Berücksichtigung der Artenliste vom Landratsamt Coburg, zu pflanzen.

Artenliste des LRA Coburg

"Hecke auf Normalstandort" (N)

Niedere Sträucher:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 Lonicera xylosteum - Roter Heckenrosen
 Prunus spinosa - Schwarzdorn
 Rosa arvensis - Fäulrose
 Rosa canina - Hundrose
 Ribus fruticosus - Brombeere
 Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

Bäume:

Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 Nisus sylvatica - Holzapfel
 Prunus avium - Vogelkirsche
 Pyrus pyraster - 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
 Samolus nigra - Schwarz Holunder

C: EMPFEHLUNGEN / HINWEISE / PLANZEICHEN ALS HINWEISE

1. Empfehlungen

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß eine ökologische Bauweise empfohlen wird.

Es wird empfohlen die Dachflächen mit rötlichen Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Als Bedachung der Anbauten ist auch Verglasung oder Blech zulässig.

Dachaufbauten sollten vom Gebäuderand mind. 1,50 m und untereinander mind. 0,80 m entfernt sein.

Es wird empfohlen auch auf privaten Pflanzflächen die Artenliste des Landratsamtes Coburg zu schaffen.

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

Es wird ausdrücklich empfohlen, daß anfallendes Regenwasser in Teichen gesammelt und zum Gartengießen o. dgl. verwendet wird. Pro 100 m² Dachfläche sollten ca. 4 m³ Regenwasserspeicherung vorgesehen werden.

2. Hinweise

2.1 Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit den Auffinden beweglicher und / oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Diese genießen den Schutz des Bayer. Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4 DSchG.

Aufgedundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der archaischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel.-Nr. 0951/4095-0, Fax 0951/4095-59 anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG) sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

2.2 Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, daß die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernungen von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG bzw. Versorgungsleitungen der EVO gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.

2.3 Vorhandene Bebauungen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksgrenzungen sind nachrichtlich übernommen und zur Maßnahme nur bedingt geeignet.

2.4 Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Hof
 Die Dichtigkeit der privaten Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation muß gewährleistet sein und nachgewiesen werden.

2.5 Hinweis des Staatlichen Gesundheitsamtes
 Auf die Möglichkeit der Sonnenergienutzung und den Einbau schadstoffarmer Heizungsanlagen wird hingewiesen.

2.6 Ausnahmen und Befreiungen sind gem. § 31 BauGB in Absprache mit der Gemeinde Itzgrund möglich soweit sie nicht störend auf das Gesamtkonzept wirken.

2.7 Hinweis des Straßenbaumtes Kronach
 Werbende und sonstige Hinweisschilder sind innerhalb der Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 FStrG in Verbindung mit § 9 Abs. 6 FStrG unzulässig. Außerhalb dieser Anbauverbotszone dürfen sie die Verkehrsteilnehmer nicht in ihrer Fahrt gefährden oder erschwerenden Weise ablenken oder belästigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB, § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO, § 9 Abs. 2 und 3 FStrG).

2.8 Hinweis Amt für Landwirtschaft und Ernährung Coburg / Staffelfein
 In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet werden landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind Auswirkungen, die bei der Bearbeitung entstehenden Geräusche, Gerüche und Staub durch das Plangebiet nicht zu vermeiden.

2.9 Hinweis Bayernwerk Netz GmbH
 Soweit für die Errichtung von Verteilerschränken und Straßenleuchten keine geeigneten Gehege bzw. öffentlicher Grund vorhanden sind - können diese auf Privatgrund errichtet werden.

3. Hinweise / sonstige Planzeichen

vorhandene Wohngebäude
 vorhandenes Nebengebäude
 vorgeschlagene Gebäudestellung im Baufeld

vorgeschlagene Gebäudestellung für Garage

Einfahrten

Grundstücksgrenzen
 vorhanden
 geplant

Flurstücksnummern
 Höhenlinien mit Höhenangabe über NN
 Maßzahl in Meter
 vorgeschlagener Standort für Pflanzgebote

Bäume
 Sträucher
 Flächen für Versorgungsanlagen
 hier: Umspannstation

D: VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Itzgrund hat in seiner Sitzung vom 30.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kapellenfeld“ beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde ortsüblich bekannt gemacht. Itzgrund, den

Thomas, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kapellenfeld“ in der Fassung vom 20.07.2000 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Maßnahmen G in der Zeit von 07.08.2000 bis 15.09.2000 öffentlich ausgestellt. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt. Itzgrund, den

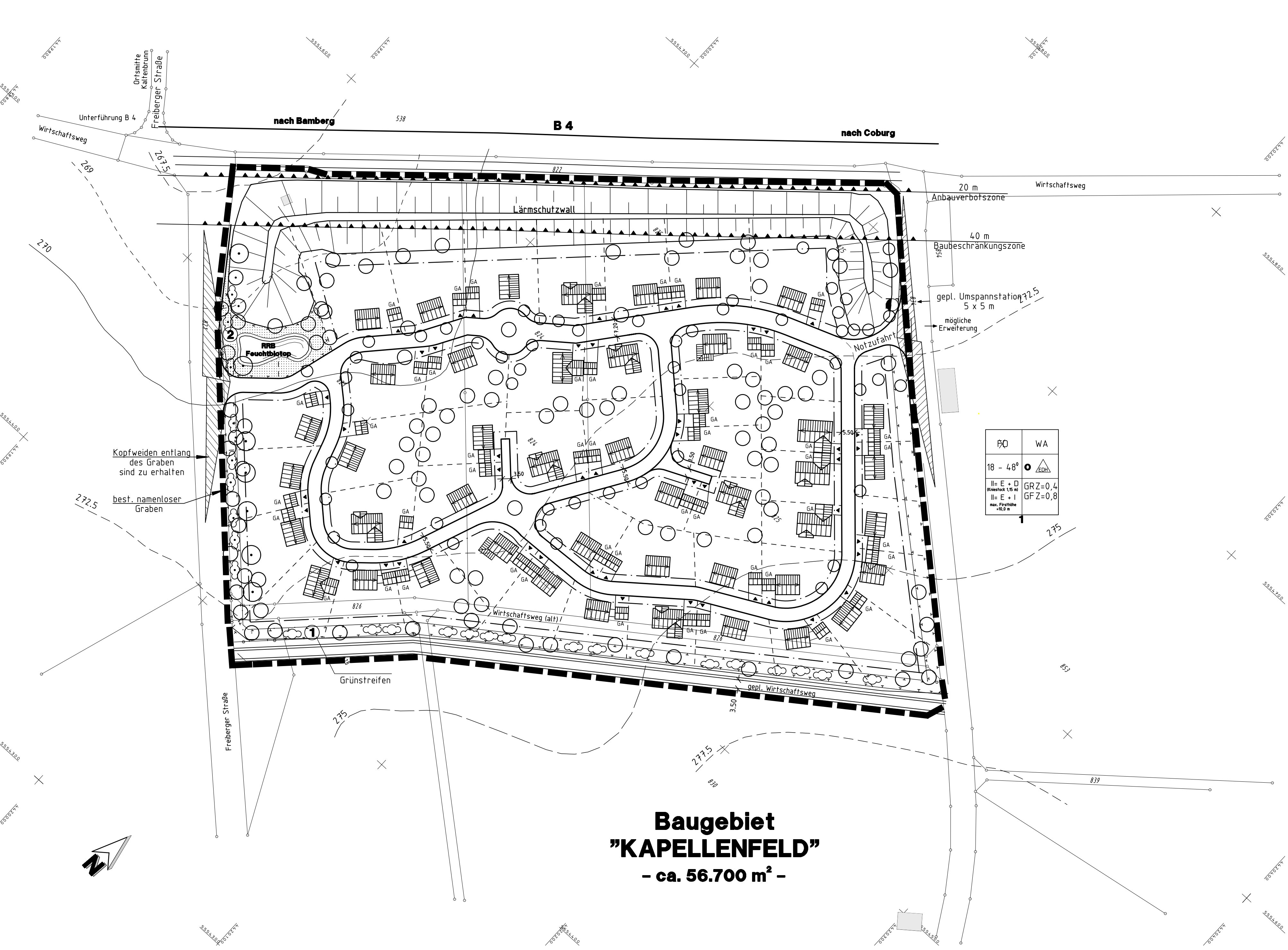
Thomas, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Kapellenfeld“ in der Fassung vom 26.10.2000 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit von 13.11.2000 bis 27.11.2000 erneut öffentlich ausgestellt. Itzgrund, den

Thomas, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Itzgrund hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 07.12.2000 den Bebauungsplan „Kapellenfeld“ gem. § 10, BauGB in der Fassung vom 07.12.2000 als Satzung beschlossen. Itzgrund, den

Thomas, 1. Bürgermeister



**Baugebiet
 "KAPELLENFELD"
 - ca. 56.700 m² -**

**Gemeinde
 ITZGRUND
 Landkreis Coburg**

**BEBAUUNGSPLAN
 "KAPELLENFELD"
 OT KALTENBRUNN
 Gemeinde Itzgrund**

M. 1:1.000

KITTNER • WEBER
 Architektur & Stadtplanung

Obere Schulstraße 11
 96328 Kips/Thesenort
 Tel. 09264/8158
 Fax 09264/8153

Herzogstraße 7
 96242 Sonnefeld
 Tel. 09562/98009-0
 Fax. 09562/98009-25

Aufgestellt, den	Datum:	tr. Beschluß vom:	gez.:	gepr.:
1. Änderung	19.07.2000	30.05.2000	D. Langbein	C. Bardin
2. Änderung	26.10.2000	20.07.2000	D. Langbein	C. Bardin
3. Änderung	07.12.2000	26.10.2000	D. Langbein	C. Bardin