

# LEGENDE (als Bestandteil zum Bebauungsplan)

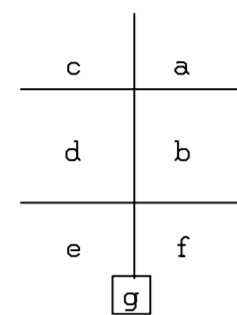
## RECHTSGRUNDLAGEN

- Der Bebauungsplan beruht auf:
- dem Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214, ber. 1998 S. 137)
  - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (BGBl. S. 434, ber. 1998 S. 270)
  - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Nutzungsschablone:



- Art der baulichen Nutzung
- Bauweise
- Dachform
- Dachneigung
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächen- / Geschosßflächenzahl
- Laufende Nummern der Nutzungsschablonen

## A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach Planzeicherverordnung)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)  
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 der BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden gemäß §1 Abs. Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.  
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 der BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Gartenbaubetriebe, Tankstellen werden gemäß §1 Abs. Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,4  
Geschosßflächenzahl (GFZ) 0,8  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) als römische Ziffer z. B. II = höchstens zwei Vollgeschosse  
max. Kniestockhöhe von OK RFB bis OK Fußplatte = 1,15 m  
max. Firsthöhe = 10,00 m  
Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß der Gebäude darf bergseitig nicht über 0,30 m über best. OK Gelände liegen.
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**  
Offene Bauweise  
Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen zulässig (§ 22, Abs. 2 BauNVO)  
Baugrenze (die Geltung des Art. 6 + 7 BayBO wird angeordnet)  
Dachform  
Flachdach nicht zulässig  
Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze)  
Firststrichung oder um 90° gedreht
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Straßenbegrenzungslinie  
Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Enfriedung max. 0,80 m Höhe und Pflanzbeschränkung max. 0,80 m Höhe
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
Das Baugelände ist im Trennsystem zu entsorgen.  
Leitungsrecht / Regenwasserableitung  
Umspannstation Bayernwerk Netz GmbH
- 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 Befestigung mit Bäumen und Sträuchern nach Maßgabe der Artenliste des Landschaftsamt Coburg zur Pflicht gemacht wird, unter der Bedingung der biotopgerechten Pflege.  
Evtl. Einzäunungen sind nur bauplatzextern hinter dem Grünstreifen zulässig, zu pflanzende Einzelbäume  
geplante Büsche und Sträucher
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen.

- Nebenanlagen**  
Vorbauten für Müll und Wertstoffe sind in bauliche und gärtnerische Anlagen zu integrieren.
- Stellplätze**  
Es wird ein Stellplatzschlüssel von mind. 2,0 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt.
- Dachform**  
Bei Doppelhäusern ist ein profilgeicheer Anschluß vorgeschrieben.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO)**
  - Baugestaltung**
    - Hauptbaukörper**  
Anbauten sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 3,50 m – auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung – zulässig.
    - Nebengebäude**  
Garagen sind in ihrer Dachform dem Hauptgebäude anzugleichen.  
Carports sind mit Flachdach zulässig.  
Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergebaut sind, müssen einheitlich gestaltet werden.  
Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
    - Außenwände**  
Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzverkleidung oder Sichtmauerwerk zu versehen. In Teilbereichen ist eine Verkleidung mit Schiefer zulässig. Holzhausern sind zulässig.
  - Einriedung**  
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, Natursteinsockel bis 0,50 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.  
Zwischen privaten Grundstücken sind auch Maschendrahtzäune ohne Sockel bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Sie sollen dann mit Sträuchern und / oder Rankpflanzen eingegrünt werden.
  - Befestigung von Flächen, Bodenschutz, Oberflächenwasser**  
Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Garagenvorplätze sowie befestigte Flächen, sind nur als wassergebundene Decken (mit oder ohne Abstreifung bzw. Schotterterrassen) oder als Pflasterbelag zulässig.  
Die Flächen von nicht überdachten Stellplätzen dürfen nur als wassergebundene Decke, Schotterterrassen oder Großsteinpflasterung mit Rasenfugen befestigt werden.  
Niederschlagswasser von den Dächern ist soweit es die Grundstücksverhältnisse zulassen nicht in die Kanalisation einzuleiten, sondern über Sickeranlagen den Untergrund zuzuführen.  
In diesem Zusammenhang wird auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (InFreiVom 01.01.2000), veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, verwiesen.

- Grünordnung (§ 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 Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum, unter Berücksichtigung der Artenliste vom Landschaftsamt Coburg, zu pflanzen.  
Für Einzelbaumpflanzungen sollte eine "Häufelung im Sinne eingesprengter Grünzonen" im Baugelände angestrebt werden.  
**Artenliste des LRA Coburg**  
**"Hecke auf Normalstandort" (H)**  
**Niedere Sträucher:**  
Corylus sanguinea - Roter Hartnähelg  
Lonicera xylosteum - Roter Heckenröhrling  
Prunus spinosa - Schwarzwald  
Rosa arvensis - Fäulrose  
Rosa canina - Hundrose  
Rubus fruticosus - Brombeere  
Viburnum lantana - Walliger Schneeball  
**Bäume:**  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Malus sylvestris - Holzapfel  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus pyracantha - Wildbirne  
Quercus robur - Stieleiche  
Tilia cordata - Winterlinde  
**Hohe Sträucher:**  
Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Corylus avellana - Hasel  
Crataegus monogyna - Enggriffliger Weißdorn  
Salix caprea - Salweide  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

- Sichtdreiecke**  
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 0,80m über der Fahrbahn erreichen.
- Abstandsflächen**  
Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
- Grundwasser**  
Sofort Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 26 BayWB bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen. Für evtl. Dränleitungen ist dann ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorfluter bzw. bei Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.

## C: EMPFEHLUNGEN / HINWEISE / PLANZEICHEN ALS HINWEISE

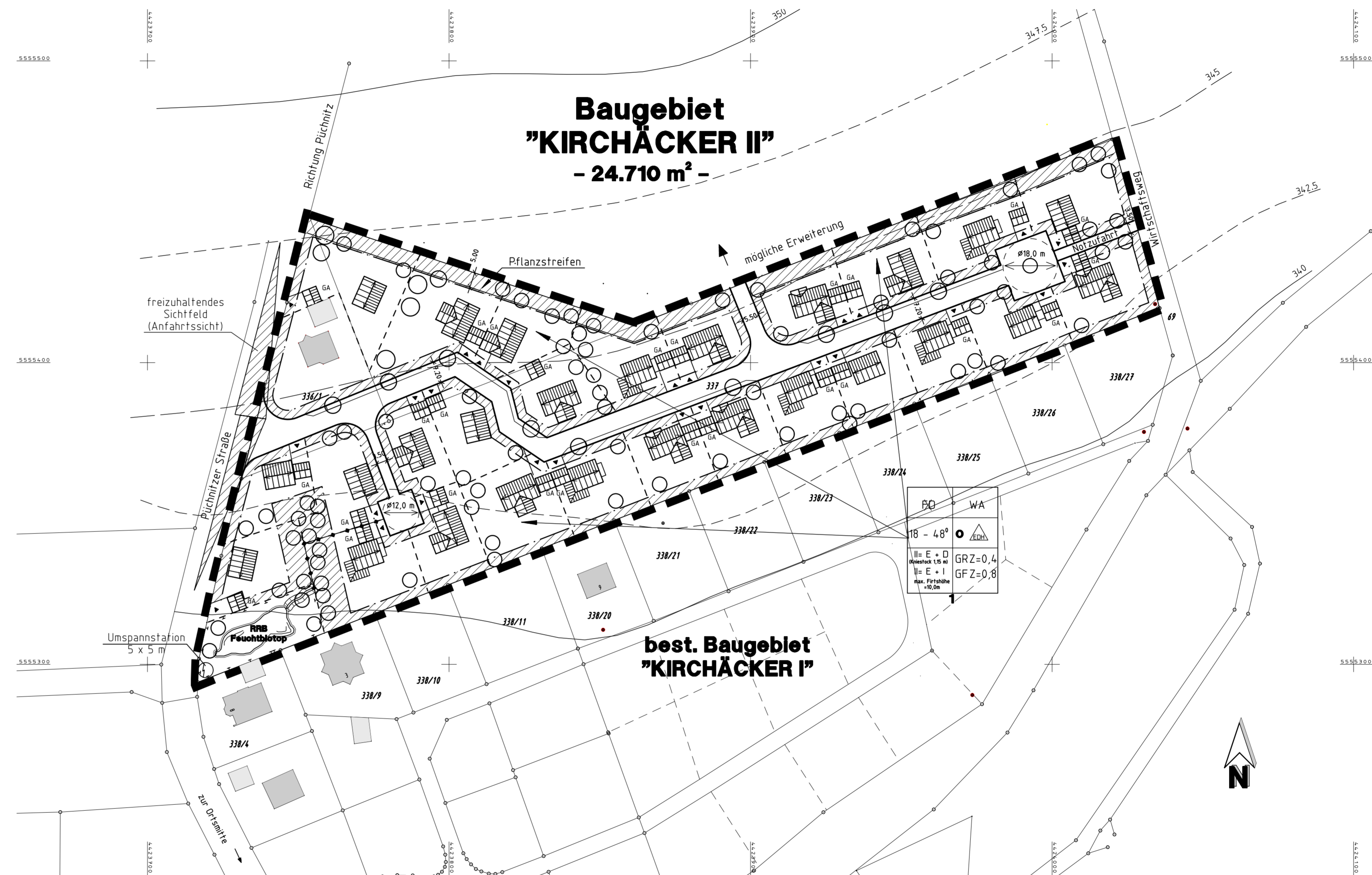
- Empfehlungen**  
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß eine ökologische Bauweise empfohlen wird.  
Es wird empfohlen die Dachflächen mit rötlichen Ziegeln oder Betondachsteinen einzudecken. Als Bedachung der Anbauzonen ist auch Verglasung oder Blech zulässig.  
Dachaufbauten sollten vom Gebäude rand mind. 1,50 m und untereinander mind. 0,80 m entfernt sein.  
Es wird empfohlen auch auf privaten Pflanzflächen die Artenliste des Landschaftsamt Coburg zu beachten.  
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 Gartengehen o. dgl. verwendet wird. Pro 100 m² Dachfläche sollten ca. 4 m³ Regenwasserspeicherung vorgesehen werden.  
Regenwasserzisternen sind wünschenswert. Um spätere Mehrkosten zu vermeiden, wird empfohlen, einen zweiten Wasser-Kreislauf zur Nutzung des Regenwassers für Toilettenspülung unter Beachtung der geltenden Vorschriften einzubauen.
- Hinweise**
  - Die Baumaßnahme befindet sich im Bereich mehrerer jungsteinzeitlicher Fundplätze (Inv.-Nr. 5831/034, 5831/034, 5831/069 DA BITD). Keiner der Fundorte befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem 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.  
Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. (09 35) 4 09 50, Fax: (09 35) 40 95 30, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 DSchG). Weiteres Erarbeiten bedarf der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.
  - 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 gepflanzt werden.  
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG erforderlich.
  - Vorhandene Bebauungen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksgrenzen sind nachrichtlich übernehmen und zur Möbilitätsnahme nur bedingt geneigt.
  - Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Hof  
Die Dichtigkeit der privaten Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation muß gewährleistet sein und nachgewiesen werden.
  - Hinweis des Staatlichen Gesundheitsamtes  
Auf die Möglichkeit der Sonnenenergienutzung und den Einbau schadstoffarmer Heizungsanlagen wird hingewiesen.
  - Ausnahmen und Befreiungen sind gem. § 31 BauGB in Absprache mit der Gemeinde Itzgrund möglich soweit sie nicht streng auf das Gesamtgebiet ankommen.
  - Hinweis der Bayernwerk Netz GmbH  
Soweit für die Errichtung von Verteilerschränken und Straßenleuchten keine geeigneten Gehege bzw. öffentlicher Grund vorhanden ist, können diese auch auf Privatgrund errichtet werden.
- Hinweise / sonstige Planzeichen**  
vorhandene Wohngebäude  
vorhandenes Nebengebäude  
vorgeschlagene Gebäudestellung im Baufeld  
Einfahrten  
Grundstücksgrenzen  
vorhanden  
geplant  
Flurstücksnummern  
Höhenlinien mit Höhenangabe über NN  
Maßzahl in Meter  
vorgeschlagener Standort Pflanzgebote  
Bäume  
Sträucher

## D: VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat der Gemeinde Itzgrund hat in seiner Sitzung vom 30.05.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Kirchenacker II“ beschlossen. Der Aufstellungsbescheid wurde ortsüblich bekannt gemacht.  
Itzgrund, den  
Thomas, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Kirchenacker II" in der Fassung vom 20.07.2000 wurde mit der Begründung gem. § 3, Abs. 2 BauGB Maßnahmen G in der Zeit von 07.09.2000 bis 15.09.2000 öffentlich ausgestellt.  
Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.  
Itzgrund, den  
Thomas, 1. Bürgermeister

Die Gemeinde Itzgrund hat mit Beschluß des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan "Kirchenacker II" gem. § 10, BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Itzgrund, den  
Thomas, 1. Bürgermeister



**Gemeinde ITZGRUND**  
Landkreis Coburg

# BEBAUUNGSPLAN

## "KIRCHÄCKER II"

**OT HERRETH**  
Gemeinde Itzgrund

M. 1 : 1.000

**KITTNER • WEBER**  
Entwurfsvorlasser:  
Architektur & Stadtplanung  
Obere Schulstraße 11 96224 Z. Sonnenfeld  
Tel. 09 26 4 / 8 15 8 Fax 09 26 4 / 8 15 3  
Herzogstraße 7 96242 Z. Sonnenfeld  
Tel. 09 56 2 / 98 009 - 0 Fax. 09 56 2 / 98 009 - 25

Aufgestellt, den	Datum	lt. Beschluß vom	gez.	gepr.:
		30.05.2000	D. Langbein	C. Bardin
1. Änderung	19.07.2000	20.07.2000	D. Langbein	C. Bardin
2. Änderung	05.10.2000	05.10.2000	D. Langbein	C. Bardin
3. Änderung				