

LEGENDE (als Bestandteil zum Bebauungsplan)

RECHTSGRUNDLAGEN

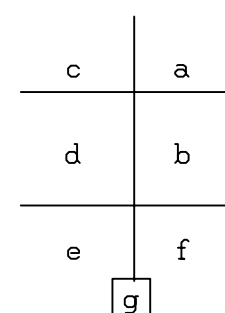
Der Bebauungsplan beruht auf:

- 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- / Geschosflächenzahl
- Laufende Nummern der Nutzungsschablonen

A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach Planzeicherverordnung)

1. 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.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte festgesetzt:

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 BauNVO) GRZ 0,4
Geschosflächenzahl GFZ 0,8

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

II = E + D (Kniestock max. 1,5 m) oder III = E + I

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.

3. 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)

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)

Enfriedung max. 0,80 m Höhe und Pflanzbeschränkung max. 0,80 m Höhe

5. 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

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 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

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 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 profilgeicher 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. Holzhäuser sind zulässig.

4.2 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.

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. Garagevorplätze sowie befestigte Flächen, sind nur als wassergebundene Decken (mit oder ohne Abstreifung bzw. Schotterrassen) oder als Pflasterbelag zulässig.

Flächen von nicht überdachten Stellplätzen dürfen nur als wassergebundene Decke, Schotterrassen oder Großsteingeländerung 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" (InfREW vom 01.01.2000), veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, verwiesen.

5. 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 großkröniger 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:

Cornus sanguinea

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rosa arvensis

Rosa canina

Rubus fruticosus

Viburnum lantana

- Roter Hartriegel

- Roter Heckenröschen

- Schwarzwald

- Fäulrose

- Enggriffliger Weißdorn

- Salweide

- Schwarzer Holunder

- Waldohr

- Hainbuche

- Hasel

- Enggriffliger Weißdorn

- Salweide

- Schwarzer Holunder

Bäume:

Acer pseudoplatanus

Malus sylvestris

Prunus avium

Pyrus pyracantha

Quercus robur

Tilia cordata

- Bergahorn

- Holzapfel

- Vogelkirsche

- Wildbirne

- Stieleiche

- Winterlinde

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 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 Gartengeben 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.

2. Hinweise

2.1 Die Baumaßnahme befindet sich im Bereich mehrerer jungsteinzeitlicher Fundplätze (Inv.-Nr. 5831/034, 5831/034, 5831/034, 5831/069 DA BfD). 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 51) 4 09 50, Fax: (09 51) 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 Denkmalbehörde zu beantragen sind.

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 gepflanzt werden.

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

2.3 Vorhandene Bauanlagen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksgrenzen sind nachrichtlich übernehmen und zur Möbilitätsnahme 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 Sonnenenergienutzung 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 streng auf das Gesamtgebiet anknüpfen.

2.7 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.

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 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.

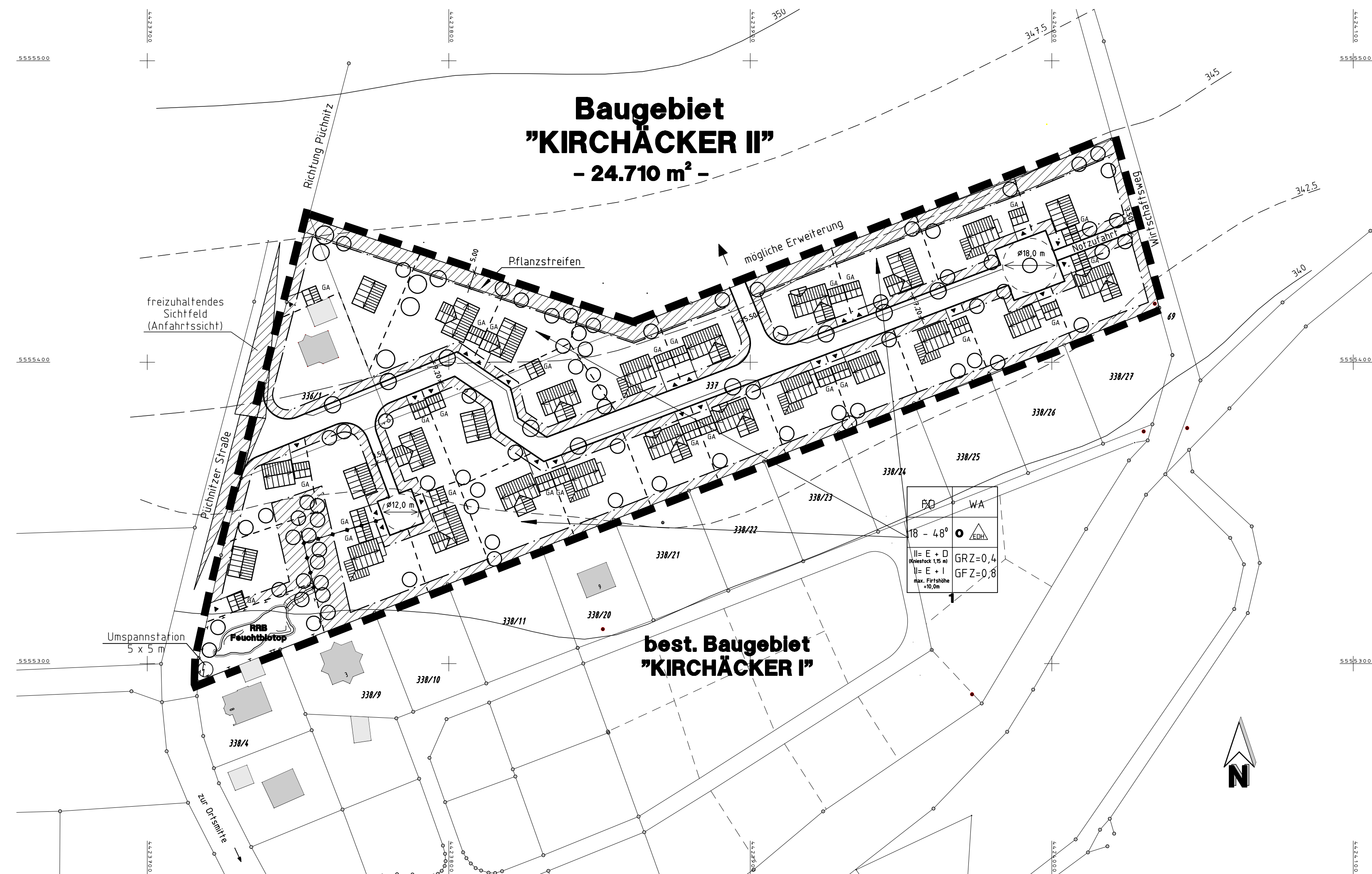
Itzgrund, den

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

Entwurfsverfasser:

Architektur & Stadtplanung

Obere Schulstraße 11 96242 Sonnenfeld

Tel. 09 264 / 8158 Fax 09 264 / 8153

Herzogstraße 7 96242 Sonnenfeld

Tel. 09 562 / 98009-0 Fax 09 562 / 98009-25

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				