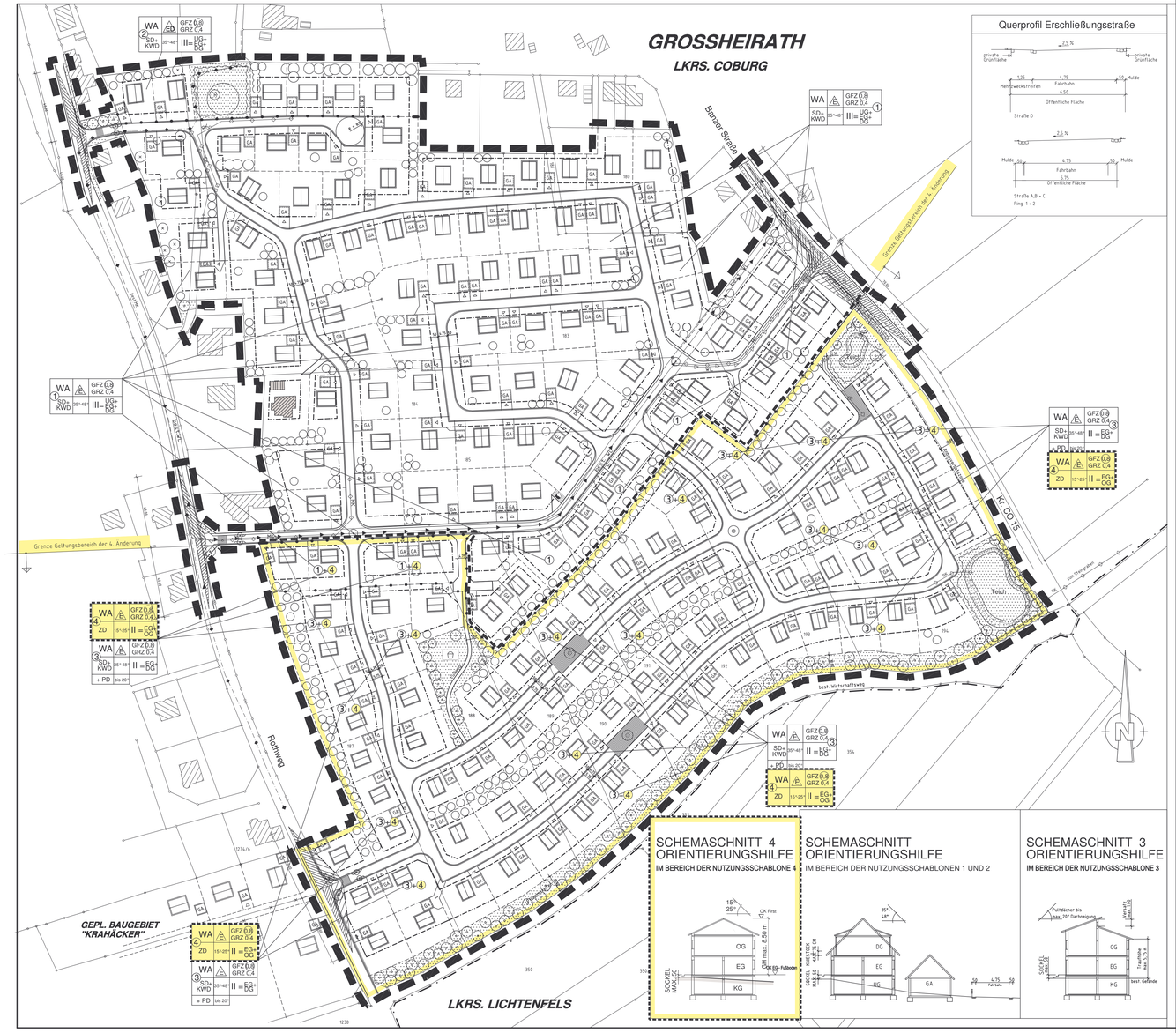

L E G E N D E als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.

das Baugesetzbuch (BauGB)
die Baunutzungsverordnung BauNVO)
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
die Bayerische Bauordnung (BayBO)
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
die Planzeichenverordnung (PlanzV)

0.2 RECHTSGRUNDLAGEN DER 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 385), zuletzt geändert am 20.12.2011 (GVBl. S. 689)

0.3 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

a) Art der baulichen Nutzung
b) Bauweise
c) Dachform
d) Dachneigung
e) Zahl der Vollgeschosse
f) Grundflächenzahl
g) Geschossflächenzahl
h) lfd. Nr. der Nutzungsschablone

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

WA allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

GFZ 0,9 Geschossflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
EG = Erdgeschoss, OG = ausgebautes Dachgeschoss, UG = Untergeschoss.
Das UG als Vollgeschoss ist nur im Bereich von steilen Hangneigungen erlaubt.

Im Bereich der Nutzungsschablone 3 ist bei den Pultdachformen EG + OG (Obergeschoss) zulässig (siehe auch Schemaschnitt).

Im Bereich der Nutzungsschablone 4 ist bei den Zeltdachformen EG + OG (Obergeschoss) zulässig (siehe auch Schemaschnitt).

E nur Einzelhäuser zulässig, je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen und 1 Einliegerwohnung erlaubt (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 und Art. 7 BayBO einzuhalten.

SD + KWD Dachform: Satteldach + Krüppelwalmdach
Dachneigung 35° - 48°

+ PD zusätzlich im Bereich der Nutzungsschablone 3: versetztes Pultdach bis max. 20° Dachneigung
siehe auch Schemaschnitt 3

+ ZD zusätzlich im Bereich der Nutzungsschablone 4: Zeltdach mit 15° bis 25° Dachneigung, siehe auch Schemaschnitt 4

GH 8,50 bei Gebäuden mit Zeltdächern darf die Gebäudehöhe 8,50 m nicht überschreiten, siehe auch Teil B, Ziff. 1.3 der Legende

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche unterteilt in:
Mulde
Fahrbahn mit Pflasterfläche
Mehrzweckstreifen

Mulde
Fahrbahn
Mulde

Straßeneinengung und Aufpflasterung im Einfahrtsbereich für Tempo-30-Zone im gesamten Baugebiet

Fuß- und Radweg

Flächen für Versorgungsanlagen:
Trafostation

Hauptversorgungsleitung: Abwasser geplant
SK = Schmutzwasserkanal, MK = Mischwasserkanal, RK = Regenwasserkanal

Hauptversorgungsleitung: Wasserleitung geplant

private Grünflächen:
Vorgrün, Haus- und Nutzgärten

öffentliche Grünflächen:
z.B. straßenbegleitende Grünfläche

öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz

öffentliche Fläche, auf der die Anpflanzung und Erhaltung eines 10 m breiten Gehölzstreifens zur Pflicht gemacht wird (siehe hierzu auch Teil B Ziff. 6.3)

zu erhaltender Baum

zu pflanzender Baum, wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 6.5 auf öffentlicher Fläche

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: Regenwasserrückhaltebecken unterirdisch

Teich Regenwasserrückhaltebecken oberirdisch mit Überlauf zum nächsten Vorfluter

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 4. Bebauungsplan-Änderung

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

1.1. Außenfassaden

Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angeglichenen Außenputz / Fassadenverkleidung zu versehen.

1.2. Sockel

Die Sockelhöhe darf nur bis 0,50 m über OK Gelände bergseitig reichen.
Sie darf außerdem nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen.

1.3. Dachform

	a	b / fg
	c	d / e

Die Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° - 48° zu errichten.
Flachdächer oder flach geneigte Dächer sind für Garagen und Nebengebäude zulässig. Eine Begrünung wird empfohlen.

Zulässig sind im Bereich der Nutzungsschablone 1 Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20° zugelassen.
Im Bereich der Nutzungsschablone 3 versetzte Pultdächer zulässig (siehe Schemaschnitt 3). Einfache Pultdächer sind nicht erlaubt.
Der obere Versatz darf max. von OK. unterer Spannen bis UK. oberer Spannen 1,00 m betragen. Die max. Traufhöhe bis OK. best. Gelände darf bei den tiefergelegenen Spannen 5,75 m nicht überschreiten.

Außerdem werden im Bereich der Nutzungsschablone 4 Zeltdächer (ZD) mit 15° Dachneigung zugelassen (siehe auch Schemaschnitt 4).
Die max. Traufhöhe (TH) bis OK. Zeltdachhaut darf von OK. Erdgeschoss-Fußboden bis OK. First 6,25 m nicht überschreiten (siehe auch Schemaschnitt 4).

Einzelgauben sind zugelassen, ebenso Kniestöcke mit max. Höhe von 0,75 m.

Als Kniestockhöhe gilt der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußplatte.

Die Dachvorsprünge des Hauptdaches werden am Ortgang auf 0,50 m und an der Traufe auf 0,70 m beschränkt.

2. Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen

Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5 m aufweisen.

In den Bauvorlagen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 2 PKW-Stellplätze nachzuweisen.

Der Belag des Stauraumes vor Garagen, sowie Eingangs- und Hofflächen ist so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann.

3. Einfriedungen

Als Einfriedung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur senkrecht angeordnete, sockellose Holzzäune von max. 1,20 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken, sockellose Holzzäune, sowie Maschendrahtzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

4. Natur- und Landschaftsschutz

Zur Erhaltung der Sickerfähigkeit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollen so gestaltet werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist, z.B. Pflastersteine mit Grasfuge, Rasenpflaster,Schotterrasen o.ä..

Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Ein Entwässerungsplan mit Geländeschnitt ist vorzulegen.

Der Bau von Regenwasser-Zisternen für private Nutzung, die einen Notüberlauf in das öffentliche Kanalnetz haben, ist aus ökologischen Gesichtspunkten durchaus erwünscht.

5. 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 1,00 m über der Fahrbahn erreichen.

6. Grünordnungsfestsetzungen

6.1. Private Grünflächen

Je 500 qm Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum und je 100 qm Gartenanlagefläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzung soll mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen, Obstbäumen und Sträuchern wahlfrei aus Pflanzliste Ziff. 6.5. erfolgen.

6.2. Öffentliche Grünflächen

Die durch Planzeichen in öffentlichen Grünflächen festgesetzten Bäume sind wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 6.5. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind wegen gestalterischer und funktionaler Erfordernisse zulässig.

6.3. Schutzbepflanzung

Am südlichen Bebauungsrand ist ein 10,00 m breiter, öffentlicher Grünstreifen dicht mit strauchartig gewachsenen Gehölzen oder mit Obstbäumen wahlfrei aus Pflanzliste Ziff. 6.5 als Übergang vom Bebauungsrand zur freien Landschaft zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Regenwasserrückhaltebecken oberirdisch

Die Randbereiche der beiden Regenrückhaltebecken westlich der "Banzer Straße" sind mit einer 3,00 m breiten Hochstaudenflur zu versehen.

6.5 Pflanzliste

Es dürfen nur heimische Baumarten, Gehölze und Sträucher gepflanzt werden.

Großkronige Bäume:

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Spitzahorn
Acer platanoides	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche

Kleinkronige Bäume:

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

Sträucher und Gehölze:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Acer campestre	Feldahorn
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Salix purpurea	Korbweide
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche

7. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen

7.1. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, dass sie oberflächig nicht mehr kenntlich sind.

Aus diesem Grunde müssen bei der Durchführung von Bauarbeiten alle auftretenden vor- und frühgeschichtlichen, sowie mittelalterlichen Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel: 09514/0950, Fax: 09514/0950 gemeldet werden.

7.2. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.

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

7.3. Wasserwirtschaft

7.3.1. Hausdränagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden.

7.3.2. Die Bauvorhaben sind gegen evtl. anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.

7.3.3. Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes Hof:

Die Dichtigkeit von privaten Hausanschlüssen an die öffentliche Kanalisation muss gewährleistet sein und nachgewiesen werden.

Es wird empfohlen, jeweils 2 - 4 Hausanschlusleitungen zusammengefasst mittels eines Schachtes am öffentlichen Kanal anzuschließen, um ein späteres Abdrücken ohne großen Aufwand zu ermöglichen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen, ebenso auf die Bewertung wasserrechtlicher Schäden bei einer Grundwasserabsenkung während der Bauzeit. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.

7.4. Immissionsschutz

Es wird empfohlen, dass bei den Wohnhäusern, die der Kreisstraße CO 15 am nächsten liegen, die Schlafräume auf der straßenabgewandten Seite angeordnet werden.

Außerdem werden, um die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der Kreisstraße und der Bundesstraße B4 und der neu geplanten B289 zu mindern, in den betroffenen Räumen Schallschutzfenster empfohlen.

Die empfohlenen passiven Schallschutzvorkehrungen gehen zu Lasten des Eigentümers. Dem Straßenbaulastträger der CO 15 und der B4 und der B289 entstehen keine Aufwendungen des Verkehrslärmschutzes.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung)

vorhandene Wohngebäude

vorhandene Betriebs- und Nebengebäude

Garagen mit Einfahrts- bzw. Zufahrtsrichtung (vorgeschlagener Standort)

Sichtdreiecke

Grundstücksgrenzen
vorhanden
vorhanden, aufzuheben
neu, vorgeschlagen

Flurstücksnummern 275

Höhenlinien 300

Anpflanzen:
z.B. Bäume
z.B. Sträucher
Standorte = vorgeschlagen, unverbindlich
Arten = heimische, standortgerechte Baumarten, Obstbäume, Gehölze und Sträucher wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 6.5.

Empfohlener Pflanzstreifen zur hinteren Grundstücksgrenze auf den nicht überbaubaren Flächen, bepflanzt mit standortheimischen Obstbäumen und Sträuchern wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 6.5. zur Durchgrünung des Baugebietes

bestehende Kanäle (MK = Mischkanal, RK = Regenkanal)

bestehende Wasserleitung W

bestehender, offener Graben

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. Vorhandene Bebauungen, Leitungen, sowie Straßen- und Grundstücksbegrenzungen / Flurstücksnummern sind nachrichtlich übernommen, unverbindlich und zur Maßentnahme durch mech. Vergrößerungen nur bedingt geeignet.

2. zu Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Leitungen im Bereich von fremden Grundstücken müssen durch Grundstücksdienbarkeiten gesichert werden.

3. zu Natur- und Landschaftsschutz

Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen.
Die Verwendung von regenerativen Energien ist wünschenswert.
Auf den Einbau schadstoffarmer Heizsysteme und auf die Nutzung moderner Energien, wie den Einbau von Sonnenkollektoren, wird hingewiesen.

E. VERFAHRENSVERMERKE 4. ÄNDERUNG

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath hat in der öffentlichen Sitzung am 23.10.2012 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes "Mehlm" gemäß § 13 BauGB beschlossen und den Änderungsentwurf i. d. Fassung vom 23.10.2012 gebilligt.

2. Der Änderungsbeschluss und die öffentliche Auslegung wurden am 02.11.2012 im Amtsblatt Nr. 22 der Gemeinde Großheirath ortsüblich bekannt gemacht.

3. Der Änderungsentwurf i.d. Fassung vom 23.10.2012 wurde einschließlich Begründung von Montag, den 12.11.2012 bis einschl. Dienstag, den 11.12.2012 öffentlich ausgelegt.

4. Gleichzeitig wurden die berührten Träger öffentlicher Belange am 08.11.2012 zur 4. Änderung i. d. Planfassung vom 23.10.2012 beteiligt. Rückschreibefrist war bis zum 11.12.2012.

5. Der Gemeinderat hat am 15.01.2013 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 23.10.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Großheirath, 15.01.2013

(Siegel) . . . . . .
Siegel (1.Bürgermeister)

AUSFERTIGUNG

6. Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 23.10.2012 stimmen mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.01.2013 überein.

Großheirath, 28.01.2013

(Siegel) . . . . . .
Siegel (1.Bürgermeister)

7. Der Satzungsbeschluss zu der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am 08.02.2013 im Amtsblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 4. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Großheirath, 08.02.2013

(Siegel) . . . . . .
Siegel (1.Bürgermeister)

4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "MEHLM" GROSSHEIRATH

Gemeinde: GROSSHEIRATH

Ortsteil: GROSSHEIRATH
Flurgebiet: MEHLM
Landkreis: COBURG
Reg.Bez.: OBERFRANKEN

Darstellung: LAGEPLAN
LEGENDE
GRÜNORDNUNGSPLAN
SCHEMASCHNITT

Beilage:

Plan-Nr:

Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
Vorentwurf 4. Änderung	23.10.2012	Schönfeder	Änderungsbeschluss vom 23.10.2012
4. Änderung	23.10.2012	Schönfeder	Satzungsbeschluss vom 15.01.2013

Gemeinde

Entwurfsverfasser

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Bahnhofstraße 4
96472 Rödauschaden/OT Weitramsdorf
Tel.: 09561/8339-0 Fax 8339-33

1.Bürgermeister

. . . . . .

Großheirath, den 28.01.2013

Weitramsdorf, 15. Januar 2013