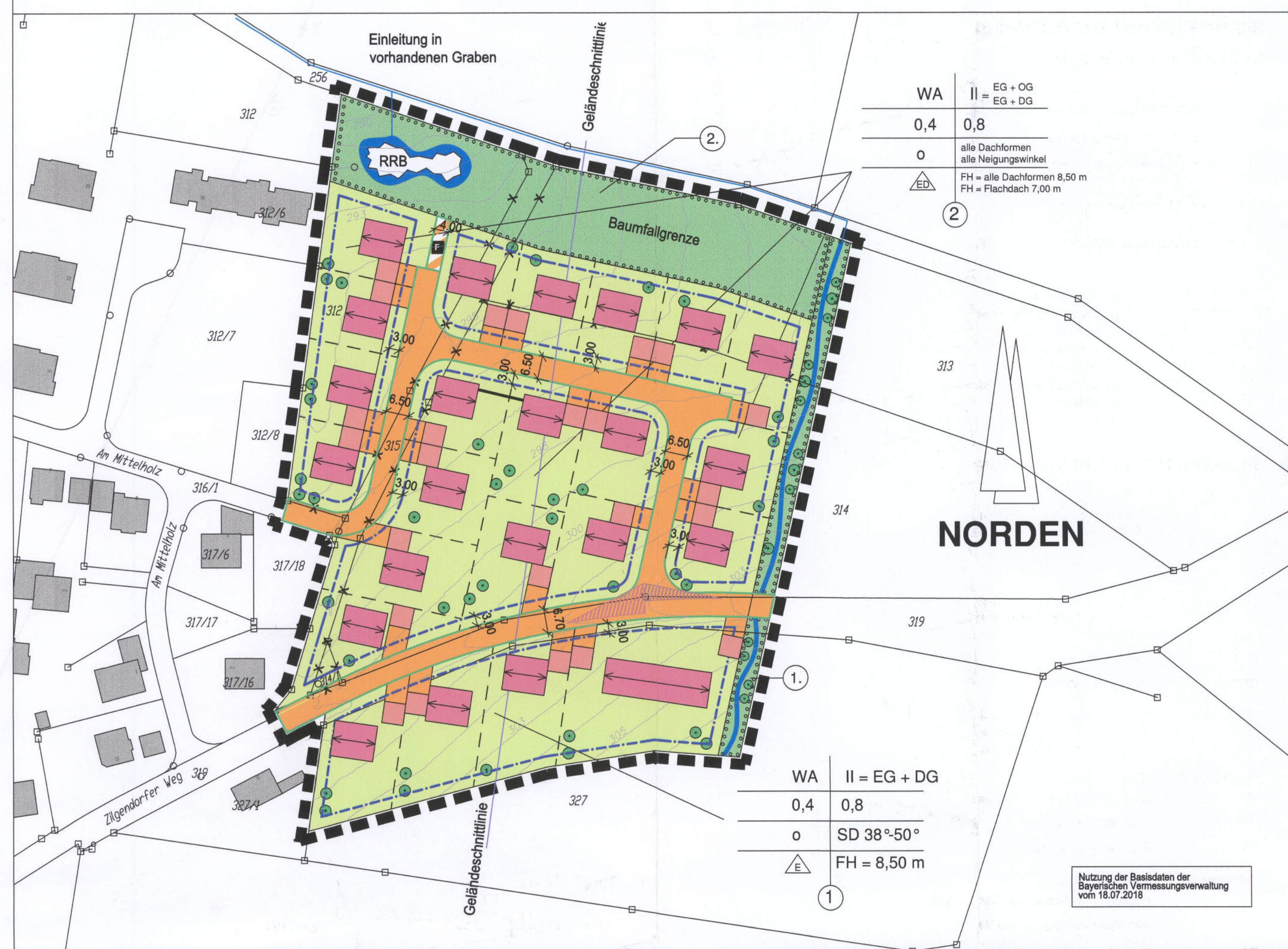


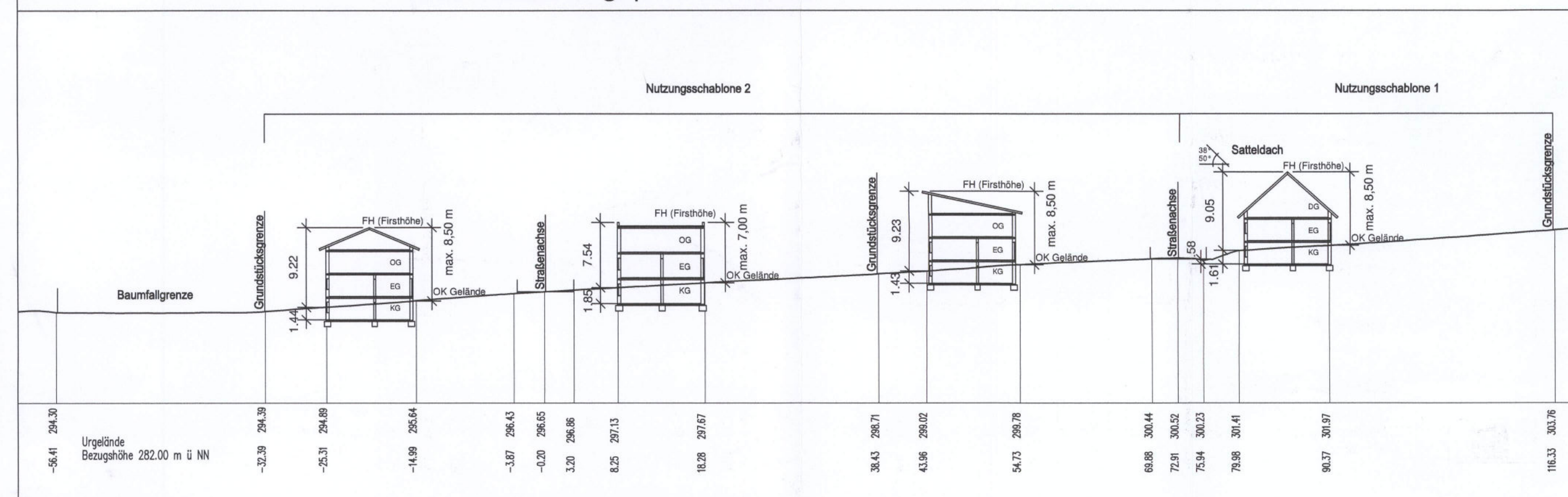
# Bebauungsplan "Mittelholz II"

M = 1 : 1000



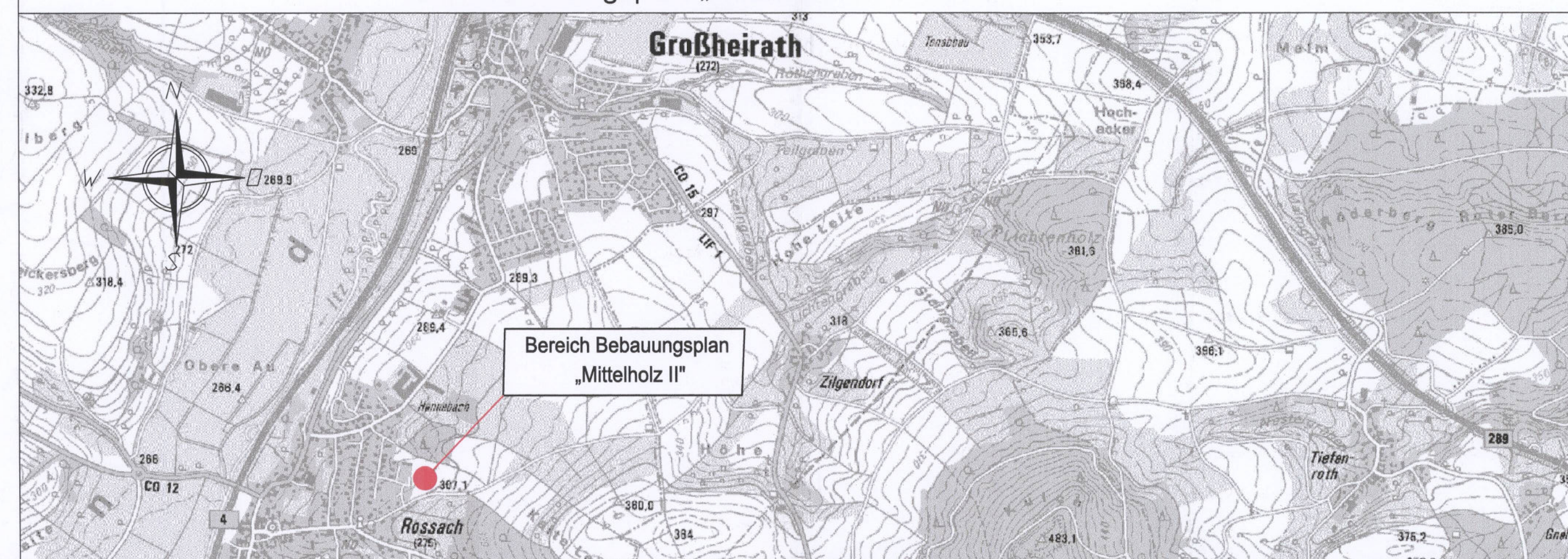
## Geländeschnitt M 1:500

zum Bebauungsplan „Mittelholz II“



## Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

zum Bebauungsplan „Mittelholz II“



# LEGENDE

als Bestandteil zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnungsplan

0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN.

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

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

1	2	1	Art der Nutzung
2	3	2	Zahl der Vollgeschosse
3	4	3	Grundflächenzahl
4	5	4	Geschossflächenzahl
5	6	5	Bauweise
6	7	6	Dachformen mit Gradzahl
7	8	7	Hauptst
8		8	Firsthöhe

## I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 4 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet

### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - § 16 BauNVO

GFZ 0,8 Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse max. II (EG + OG) (EG + DG)

EG + OG (Erdgeschoss + Obergeschoss)

EG + DG (Erdgeschoss + ausbaufähiges Dachgeschoss)

Nutzungsschablone 1

SD zulässige Dachformen: Satteldach

38° - 50° zulässige Dachneigung

FH Firsthöhe max. 8,50 m

Nutzungsschablone 2

zulässige Dachformen: alle Dachformen

zulässige Dachneigung: alle Neigungswinkel

FH Firsthöhe max. 8,50 m für geneigte Dächer

FH Firsthöhe max. 7,00 m für Flachdächer

### 3. Bauweise, Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze, der Art. 6 BayBO, wird angeordnet

festgesetzte Firstrichtung in Ost-Westrichtung, ausgenommen sind Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

### 4. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F = Fußweg

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Vorgeschlagene, zu pflanzende Bäume und Sträucher siehe Pflanzliste ohne Festlegung der Lage

Regenrückhaltebecken

### 6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

bestehende Bebauung

vorgeschlagene Gebäudestellung mit festgesetzter Firstrichtung

vorgeschlagene Stellung der Garage mit Zufahrt

- 328 Flurnummer
- vorhandener Graben
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- aufzulassende Grundstücksgrenze
- Höhenlinien m.ü.N.N.
- Sichtdreieck (Hier Zone 30)

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A. Planungsrechtlicher Art

#### 1. Zulässigkeit von Vorhaben

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben  
1. Wohngebäude  
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie die nicht störenden Handwerksbetriebe,  
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
zulässig.

Alle unter § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

#### 2. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im Bereich Nutzungsschablone 2 Einzel- und Doppelhäuser, im Bereich der Nutzungsschablone 1 nur Einzelhäuser. (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

#### 3. Stellung der baulichen Anlagen

Die Firstrichtung und die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen sind entsprechend der Zeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

#### 4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Firsthöhe wird im Bereich der Nutzungsschablone 1 auf 8,50 m festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 wird die Firsthöhe ebenfalls auf 8,50 m festgesetzt, bei Flachdächern auf 7,00 m. Ausgangsmesspunkt ist jeweils der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des unregulierten Geländes.

#### 5. Stellplätze und Garagen

Garagen und Carports sind mit Flachdach auszubilden. Die Zufahrt vor den Garagen bzw. Carports muss mind. 5,00 m Tiefe betragen. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Die Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind offen zu halten und nicht durch Tore oder Ketten abzugrenzen.

#### Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird in der Weise eingeschränkt, dass Geräteschuppen nicht in den an die Erschließungsstraße angrenzenden Grundstücksbereich errichtet werden dürfen. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Erinnerungsmale, Trafogebäude, Leitungsmaste, Telefonanlagen) zugelassen.

## B. Bauordnungsrechtlicher Art (örtliche Bauvorschrift)

### 1. Gestaltung der Stellplätze für Kfz

Die Stauräume vor den Garagen sind stets zur Straße hin offen zu halten. Eine Absperrung mit Ketten, Schlagbäumen und anderen Maßnahmen ist unzulässig.

### 2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- a) Außenputz Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugserfertigung des Bauwerkes mit einem Außenputz zu versehen.
- b) Sockel Die Sockelhöhe darf nur bis 0,50 m über OK Gelände reichen. Sie darf weiterhin nur bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen.
- c) Dach Im Bereich der Nutzungsschablone 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°-50° zulässig. Im Bereich der Nutzungsschablone 2 sind alle Dachformen und alle Dachneigungen zulässig.

### 3. Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen

Auf Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden. An deren Stelle sollten dicht wachsende, winterharte Sträucher, mit einem ausreichenden Pflanzabstand von mind. 80 cm zur Erschließungsstraße vorgesehen werden.

Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Optische geschlossene Wände dürfen mit einer Höhe von max. 0,80 m errichtet werden. (z.B. Stein, Holz, Metall, etc.) Bewuchs ist bis max. 2,00 m entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

## III. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN VOM BEBAUUNGSPLAN

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der Bayerischen Bauordnung erteilt werden.

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 des Baugesetzbuches (BauGB i. d. F. d. Bek. v. 23.09.2004, BGBl. I. S. 2414, das zuletzt durch Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBl. I S. 2808, geändert worden ist) erteilt werden.

## IV. HINWEISE

- 1. Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bek. v. 21. Nov 2017 (BGBl. I. S. 3786). Durch die Festsetzung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gelten die §§ 4 und 12 bis 15 BauNVO als Bestandteile des Bebauungsplans.
- 2. Die Höhenangabe in der Planunterlage basiert auf einer Vergrößerung aus dem Maßstab 1 : 25.000 und kann daher nur Richtlinie für die Geländeverhältnisse sein. Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.

## 3. Empfehlungen zur Grünordnung

- 1. 8 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern auf öffentlichem Grund i. V. m. offenem Graben. Bepflanzung: siehe Pflanzliste
- 2. Bühlstreifen im Bereich der Baumfallgrenze als Magerrasen durch Aussaat von autochthonen Gras- und Krautmischungen. Pflege und Erhalt durch 1-2 malige Mahd pro Jahr. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

### 3.1 Pflanzliste - vorgeschlagene heimische, standorttypische Gehölze

Acer platanoides "Cleveland"	Kegelförmiger Spitzahorn
Aesculus Carnia "Brioti"	Scharlach - Kastanie
Südkirsche "Große Schwarze Knorpe"	
Populus tremula	Baum-Weide - Kopf-Weide
Salix alba	Gemeine Hainbuche
Salix fragilis	Sal-Weide
Acer campestre	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Wald Hasel
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Salix caprea	Feldahorn - Heckenahorn
Sambucus nigra	Gemeine Hainbuche
Corylus avellana	Sal-Weide
Euonymus europaeus	Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare	Wald Hasel
Lonicera xylosum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn - Schwarzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum - Pulverholz
Rosa rubiginosa	Zaun Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Hedera helix	Gemeiner Eleu
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Feuwein
Rosa arvensis	Kriechrose
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
Lonicera xylosum "Claveys Dwarf"	Heckenkirsche Clavey's Dwarf
Ribes alpinum "Schmidt"	Alpen-Johannisbeere

## V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Landratsamt Coburg

**Wasserrecht:**  
Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, sofern mehr als 1.000 m² befestigte Fläche an die Einleitungsstelle angeschlossen ist. Die wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Coburg - Fachbereich Wasser - zu beantragen. Hierbei ist das DWA - Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu beachten.

Bei erlaubnissfreien Versickerungen bzw. Einleitungen sind die Regeln der Technik, insbesondere die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOW), bzw. die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten.

**Behinderteneingänge:**  
Die DIN 18040-3 öffentlicher Verkehrs- und Freiraum in der Fassung von 2018 ist zu beachten und anzuwenden.

### 2. Wasserwirtschaftsamt Kronach

**Gewässerschutz:**  
Die Zufahrt vor den Garagen bzw. Carports muss mind. 5,00 m Tiefe betragen. Pro Wohneinheit sind mind. 2 Stellplätze auf eigenem Grundstück nachzuweisen. Die Zufahrten zu Stellplätzen, Carports und Garagen sind offen zu halten und nicht durch Tore oder Ketten abzugrenzen.

**Alltlasten, Deponie, Bodenschutz:**  
Auf den „Musterlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Alltlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18.04.02, Az. 1165-461 1.1 10-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, sowie auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter zum Umgang mit Bodenmaterial wird hingewiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von größeren Mengen an Oberflächenwasser nur nach erfolgreicher Durchführung von entsprechenden Versuchsmaßnahmen ist, und dass mit Stauwasser in Baugruben gerechnet werden muss.

### 3. Amt für Digitalisierung

Die Erschließung mit Breitbandanschlüssen ist für neu entstehende Grundstücke nach § 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz geregelt. Dort wird grundsätzlich ein Sicherstellungsauftrag für die Mitverlegung von (mindestens) Leerrohren für Glasfaseranschlüsse bei der Erschließung von Neubaugebieten festgelegt, wobei diese Verpflichtung je nach Lage den TK-Provider oder letztlich sogar die Gemeinde treffen kann. Hinweise und eine Checkliste dazu finden sich in einem Prüfkonzept ([https://www.bvml.de/SharedDocs/DE/Anlage/DG/pruefkonzept-zur-sicherstellungspflicht.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](https://www.bvml.de/SharedDocs/DE/Anlage/DG/pruefkonzept-zur-sicherstellungspflicht.pdf?__blob=publicationFile))

### 4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**  
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**  
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest (§ 9 Abs. 7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

Die vom Gemeinderat der Gemeinde Großheirath am 18.02.2019 beschlossene Satzung wird hiermit ausgesetzt.

Großheirath, den .....  
Udo Siegel (1. Bürgermeister)

## Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath hat in der öffentlichen Sitzung vom 23.10.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Mittelholz II“ im OT Rossach im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2018 mit den am 23.10.2018 beschlossenen Änderungen gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

2. Der Aufstellungsbeschluss und die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden am 16.11.2018 im Amtsblatt Nr. 23 der Gemeinde Großheirath ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszuliegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter <https://www.grossheirath.de/index.php?id=451> veröffentlicht.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 23.10.2018 hat vom 26.11.2018 bis 02.01.2019 stattgefunden.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 23.10.2018 hat vom 26.11.2018 bis 02.01.2019 stattgefunden.

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath hat am 18.02.2019 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan einschl. Begründung unter Berücksichtigung der vorab gefassten Beschlüsse gebilligt und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:  
Großheirath, den .....  
Udo Siegel (1. Bürgermeister)

6. Ausfertigung:  
Die Übersetzung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeinde Großheirath und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens gemäß § 1-10 BauGB werden bekundet.

Großheirath, den .....  
Udo Siegel (1. Bürgermeister)

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 22.09.19 im Amtsblatt Nr. 6, gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Es wird bestätigt, dass das Verfahren ordnungsgemäß nach den §§ 1-10 BauGB durchgeführt wurde.

Großheirath, den .....  
Udo Siegel (1. Bürgermeister)

## SATZUNGSEXEMPLAR

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS „MITTELHOLZ II“ ALS ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)

IM ORTSTEIL ROSSACH DER GEMEINDE GROSSHEIRATH im beschleunigten Verfahren nach §13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen)

Gemeinde: Großheirath  
Gemarkung: Rossach  
Flurbereich: Coburg  
Landkreis: Coburg  
Reg.Bez.: Oberfranken

Darstellung: LAGEPLAN  
LEGENDE  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
ÜBERSICHTSPLAN

Beilage: A  
Plan-Nr: 1  
Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
Entwurf	24.09.18	Angemittelt	
Entwurf mit beschlossenen Änderungen	23.10.18	El-Wakil	Aufstellungs-, Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Satzungsexemplar	18.02.19	El-Wakil	Beschluss vom 18.02.2019

Gemeinde: Großheirath  
Entwurfsverfasser: Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH  
1. Bürgermeister: U. Siegel  
Großheirath, .....  
Weitramsdorf, 18. Februar 2019