



# LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE IN DER JEWELIGEN ZEITPUNKT DES SATZUNGSBE-SCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN:**
- das Baugesetzbuch ( BauGB )
  - die Bauordnungsverordnung ( BauVO )
  - das Bayerische Naturschutzgesetz ( BayNatSchG )
  - die Bayerische Bauordnung ( BayBO )
  - VDI Richtlinien
  - das Bundesnaturschutzgesetz ( BNatSchG )
  - die Planzeicherverordnung ( PlanZV )
  - das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch ( BauGB-MaßnahmenG )
- 0.2 Nutzungsschablone ( mit Darstellung der verbindlichen Festsetzungen )**
- Art der baulichen Nutzung
  - Bauweise
  - Dachform
  - Dachneigung
  - Zahl der Vollgeschosse
  - max. Traufhöhe bergseitig
  - Art Nr. der Nutzungsschablone

**A) PLANZEICHENERKLÄRUNG ( nach Planzeicherverordnung PlanZV )**

Verbindliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- max. Grundfläche mit Flächenangebot, z. B. 100-qm (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO)
- max. Traufhöhe bergseitig ab OK Gelände, z. B. 3,50 m bei Satteldächern von 42°-47° Dachneigung, max. Traufhöhe bergseitig ab OK Gelände, z. B. 6,00 m bei Pull- und fach geneigten Dächern von 0°-32° Dachneigung
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO)
- Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 1 und 3 BauVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauVO)
- Dachform
- Satteldach
- Pultdach
- flach geneigtes Dach
- Dachneigung ( von - bis / Höchstgrenze ) bei Satteldächern und flach geneigten Dächern
- Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrsrflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- Durchgangsstraße beim Dorplatz unterteilt in:
  - Parkstreifen
  - Fahrbahn z.B. 5,50 m breit
- Süd-, Ringstraße und Stichstraße zum Wendehammer unterteilt in:
  - Mehrzweckstreifen
  - Fahrbahn z.B. 3,00 m breit
- Einfriedlungsfuß- und Radweg, 1,50 m breit
- Einfriedlungsfläche zu öffentlichen Verkehrsflächen auf privatem Grund
- Pflasterung oder wasserdurchlässiger Belag
- öffentliche Stellplätze
- Verkehrsbenutzter Bereich (Schrittschwindigkeit 7 km/h)
- Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- für z. B.: Treife / Uniformstation der EVO
- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen mit Bezeichnung der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- z. B. Gas, Wasser, Strom, unterirdisch
- Kanalisation, Kanalsystem, W.-Frischwasser, HA-Hausanschluss (Leitungen im Bereich von fremden Grundstücken müssen durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden)
- Das Baugelände ist im Mischsystem zu entsorgen
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Örtliche Grünfläche mit Darstellung der Zweckbestimmung z. B.: Kinderspielfeld
- Weg- oder straßenbegleitende Grünflächen

**WA**

- GR 105  
II + 1/2  
TH 3,50 m  
TH 6,00 m

- Private Grünflächen
- Nicht einzuulnende Vorgartenflächen in gestalterischer Einheit mit öffentlichen Flächen.
- 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)
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Binsungen für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzungen: zu pflanzende Einzelbäume 1. Ordnung, Aneitelte A zu pflanzende Einzelbäume 2. Ordnung, Aneitelte B und alle Obstbäume 3 m breiter Pflanzstreifen (i. H. Ziff. 6.2 Grünordnungsplan) Erhaltung: vorhandene und zu erhaltende Bäume
- Sonstige Planzeichen
- Fläche für Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Males der Nutzung (§ 16 Abs. 3 BauVO)

**HINWEISE / SONSTIGE PLANZEICHEN**

- vorhandene Wohngebäude  
vorhandene Betriebs- und Nebengebäude  
vorgeschlagene Gebäudeaufteilung im Baurealm (Festsetzung ebenfalls vorgeschlagen)  
vorgeschlagene Garagenstandort (Festsetzung ebenfalls vorgeschlagen)  
Sichtdreiecke  
Grundstücksgrenzen:  
vorhanden  
vorhanden, aufzuheben  
neu vorgeschlagen  
Flurstücksummen  
Höhenlinien mit Höhenangaben über NN  
Maßzahl in Meter (Mindestmaß) z. B. 3,00 m

**B) FESTSETZUNG DURCH TEXT**

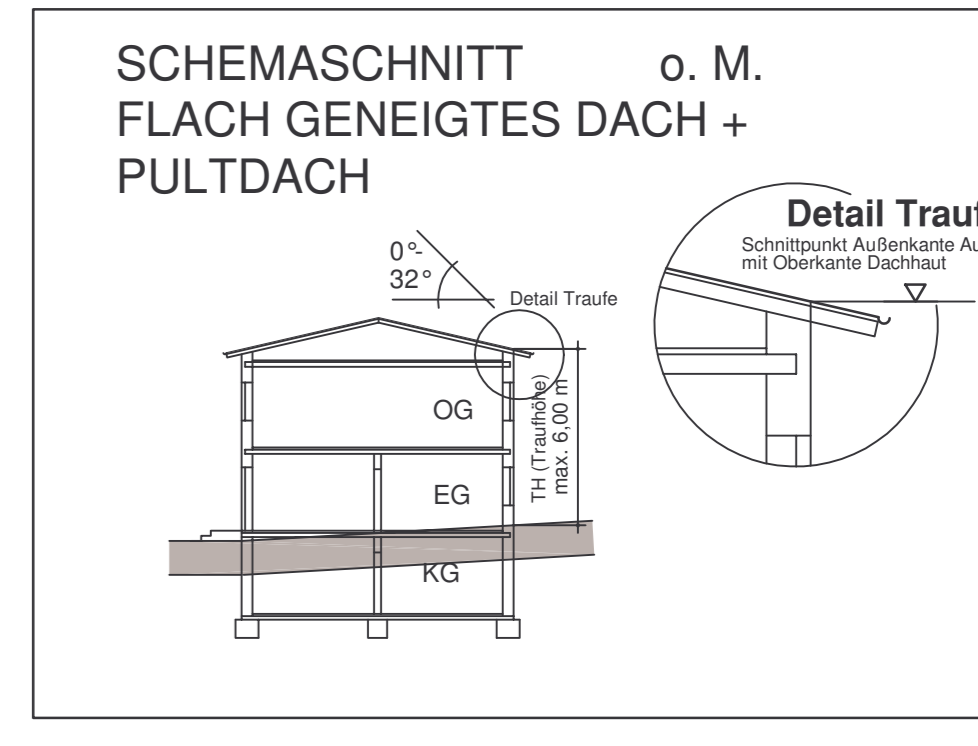
In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird gemäß § 4 BauVO ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:  
2.1.1 Baulinien und Baugrenzen mit Angabe einer max. Grundfläche  
2.1.2 Max. Traufhöhe 3,50 m über OK Gelände, bergseitig bei SD  
Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Gebäude darf max. 0,25 m über OK Gelände liegen.  
2.1.3 Es sind max. zwei Vollgeschosse zulässig (= Erdgeschoss + ausgebautes Dachgeschoss bei SD). Im Einzelfall ist zusätzlich ein halbes Untergeschoss ( Kellerkellertiefe ) möglich und erdabt.  
2.1.4 Bei Gebäuden mit Pull- und fachgeneigtem Dach bis 32° sind max. 2 Vollgeschosse + Erdgeschoss + Obergeschoss mit einer max. Traufhöhe von 6,00 m zulässig.  
Nebenanlagen  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO ( Einrichtungen für Elektro-, Müll- Abfall etc. ) sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Vorläufer für Müll- und Wertstoffe sind in bauliche und gärtnerische Anlagen zu integrieren. Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.  
Stellplätze  
Es wird ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt. Bei kleinen Wohnbauten unter 60 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz ausreichend.  
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Es ist eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauVO) vorgeschrieben.  
4. Dachform  
Für die Wohngebäude sind Satteldächer mit bestmöglicher Dachneigung von 42° bis 47° zulässig. Als Dachbestand sind max. 0,5 m traufseitig und max. 0,4 m an den Ortseigenen zulässig. Dachneigungen sind unzulässig. Bei Doppel- und Reihenhäusern ist ein profilierter Anschluss vorgeschrieben. Zusätzlich sind Pull- und fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 32° zulässig. Die max. Traufhöhe darf bei Pull- und fachgeneigten Dächern max. 6,00 m betragen.  
5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 98 BayBO)  
5.1 Baupflanzung  
5.1.1 Hauptbaupflanzung  
Die Hauptbaupflanzung der Einzelhäuser sollen einfache Formen mit langgestreckten Proportionen haben. Das Vorkommen von Bäumen mit unregelmäßigen, nicht zulässig, mit Ausnahme von Eiben.  
5.1.2 Nadelbäume  
Nadelbäume dürfen zusätzlich zu den nach Aneitelte B und C zugelassenen Bäumen gepflanzt werden, jedoch nur in Einzeleinheit. Heckenpflanzungen mit Nadelgehölzen sind nicht zulässig, mit Ausnahme von Eiben.  
6. Die geplante dichte, heckartige Bepflanzung zur Kreisstraße ist im entsprechenden Abstand auszuführen und ein Hinweiszeichen in das Lichtplanogramm der Straße ist durch Pflanzmaßnahmen wie Heckenschneiden zu verhindern.

- Nebengebäude  
Garagen mit Satteldach sind dem Hauptgebäude anzugehen. Garagen sind auch mit Flachdach zulässig, wenn sie begrünt werden. Carports sind auch mit Flachdach zulässig.  
Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.  
Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin über hinterlängige Gehwege bzw. Straßeneigenen Gehwege einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.  
Garagen, die ihre Zufahrt zu den drei Werkplätzen haben, können zu diesen hin einen geringeren Stauraum aufweisen.  
Bei Carports ist ein Sicherheitsabstand von mind. 0,5 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.
- Bedeckung, Dachaufbauten  
Die Dachflächen der Gebäude sind mit Ziegeln oder Blechdeckung einzudecken. Als Bedeckung der Anbauzonen ist auch Verglasung oder Blech zulässig.  
Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind auch andere Bedeckungen zulässig.  
Dachaufbauten sind als stehende Giebeln und Schiepgiebeln mit gleicher Deckung wie die Hauptbedeckung zulässig, wobei die Anbauzone mind. 1,5 m hoch über-schreiten. Giebeln müssen vom Gebäudeabstand mind. 1,5 m entfernt sein.  
Dachflächenfenster sind zulässig.
- Mauern und Oberflächen  
Bauweise, Herstellung, Verarbeitung und Entrognung die Technik möglich ist, sind unzulässig.
- Außenwände  
Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit Holzverkleidung zu versehen.  
Bei Holzfassaden ist der Sockel der Holzfarbe anzupassen und nicht höher als 30 cm anzuordnen.
- Putz ist hell getönt zu streichen. Grundrötlich sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.
- Einrichtung  
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaß-nahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom einzuhalten.  
Vorhandene Bepflanzungen, Leitungen, sowie Straßen- und Grundstücksbegrenzungen / Flurstücksummen sind nachrichtlich übernehmen, unverändert und zur Maßnahme durchzuziehen. Vergleichsgeräten nur bedingt geeignet.  
Einrichtung sollen möglichst mit Hecken hinterplant werden.  
Befestigung von Flächen, Bodenschutz, Oberflächenwasser  
Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur wasserundurchlässige Form zulässig. Garagenvorplätze sowie befestigte Flächen, die zum Straßenniveau keine Einfrischung haben, sind nur als wasserundurchlässige Flächen mit oder ohne Abstreifung bzw. Schottersteinen oder als Pflasterbelag in Sand- bzw. Splittunterlage zulässig.  
Die Flächen von nicht oberirdischen Spaltzungen dürfen nur als wasserundurchlässige Decken, Schottersteinen oder Splittunterlage zulässig.  
Anfallendes Dachflächenwasser soll, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, über Sicheranlagen ( Schächte ) dem Untergrund zugeführt oder gesammelt und für Gartenanlagen und dergleichen verwendet werden.  
Ein Entwässerungsplan mit Geländeschicht ist vorzulegen.  
Der Bau von Zisternen für die Regenwasserumsetzung ist aus ökologischen Gesichtspunkten durchaus erwünscht.

- Schutzbegrenzung  
Am nördlichen Bebauungsrand ist ein 3 m breiter, dichter Pflanzstreifen mit standort-gerechten heimischen Bäumen und Sträuchern anzulegen. Dieser Streifen ist als Aneitelte A, B oder C als Übergang vom Bebauungsgebiet zur freien Landschaft auf privatem Grund einzufrieden.
- Fassadenbegrenzung  
Fassadenwände von Nebengebäuden, Garagen und Hauptgebäuden sollen mit Fenster- oder Rankpflanzungen begrenzt werden. Andere Wände können begrenzt werden.
- Sichtdreiecke  
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stäbe und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.
- Abstandsflächen  
Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.  
Garagen mit Nebengebäude sind bis zu einer max. überbauten Fläche von 50 qm als Garagenbebauung erlaubt.
- Grundwasser  
Sollern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. § 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasserablenkung soll nicht erfolgen. Für evtl. Umleitungen ist dann ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorflutort bzw. dem Treppenstrom zum Regenwasserkanal zu schaffen.
- Nachrichtliche Übernahme / Hinweis  
Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, dass sie überlagert nicht mehr kenntlich sind.  
Aus diesem Grunde müssen bei der Durchführung von Bauarbeiten alle auftretenden vor- oder frühgeschichtlichen, sowie mittelalterliche Funde nach dem Bayer. Denkmalschutzgesetz vom 25.06.1973 unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seelitz, 98117 Memmelsdorf, Tel. 0991-40956, Fax: 0991-409530 gemeldet werden.  
Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,00 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.  
Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaß-nahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom einzuhalten.  
Vorhandene Bepflanzungen, Leitungen, sowie Straßen- und Grundstücksbegrenzungen / Flurstücksummen sind nachrichtlich übernehmen, unverändert und zur Maßnahme durchzuziehen. Vergleichsgeräten nur bedingt geeignet.  
Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Hof:  
Das Dörflerleit der privaten Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation muss gewässersicher und nachgewiesen werden.  
Hinweis des staatl. Gesundheitsamtes:  
Auf die Möglichkeit der Sonnenenergienutzung und den Einbau schadstoffarmer Heizsysteme wird hingewiesen.  
Hinweis des Bund Naturschutz:  
Natürliche Bauweise und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen. Dabei Verwendung von regionalen Erzeugnissen wird empfohlen.  
Hinweis zu den örtlichen Bauvorschriften Teil B Ziff. 5:  
Vereinzelte Ausnahmen von den Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften sind in Absprache mit dem Bauausschuss der Gemeinde möglich, sofern diese nicht stören auf das Gesamtbild wirken.  
Als Lärmschutzmaßnahmen gegenüber dem Verkehr auf der Kreis- und Bundesstraße punkten durchaus erwünscht.

- D. VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG**
- Der Gemeinderat Großheirath hat in der öffentlichen Sitzung am 22.01.2007 die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans "Über den Itzauen" gemäß § 13 BauGB beschlossen.
  - Der Änderungsbeschluss wurde am 01.06.2007 im Amtsblatt Nr. 11 der Gemeinde Großheirath öffentlich bekannt gemacht.
  - Die öffentliche Auslegung wurde am 01.06.2007 im Amtsblatt Nr. 11 öffentlich bekannt gemacht.
  - Der Änderungsentwurf i. d. Fassung vom 22.01.2007 wurde am 01.06.2007 öffentlich ausgelegt.
  - Die berichtigten Behörden / Träger öffentlicher Belange wurden am 01.06.2007 beteiligt. Rücksendebrief war bis zum 13.07.2007.
  - Der Gemeinderat hat am 20.08.2007 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 20.08.2007 als Sitzung beschlossen.
  - Ausgeliefert:  
Großheirath, 27. August 2007  
(Siegel) Hümmel (1. Bürgermeister)
  - Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Über den Itzauen" wurde durch die örtliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 18 vom 07.09.2007 in Kraft gesetzt (§ 10 Abs. 3 BauGB).  
Großheirath, 11. September 2007  
(Siegel) Hümmel (1. Bürgermeister)



## 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN ROSSACH " ÜBER DEN ITZAUEN "

Gemeinde: **GROSSHEIRATH**  
Gemeindeteil: **ROSSACH**  
Flurbgebiet: **FLECKEN**  
Landkreis: **COBURG**  
Reg. Bez.: **OBERRFRANKEN**

Darstellung: **LAGEPLAN**  
**LEGENDE**  
**SCHEMASCHNITT**

Beilage:  
Plan-Nr.:  
Maßstab: **1 : 1000**

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf 1. Änderung	22.01.2007	Schö.	Änderungsbeschluss vom 22.01.2007
Entwurf 1. Änderung	20.08.2007	Schö.	Satzungsbeschluss vom 20.08.2007

Gemeinde: **GROSSHEIRATH**

1. Bürgermeister: **Großheirath, 20. August 2007**

**Planungsgemeinschaft**

**Martin Schmidt** + **Matthe + Peetz**  
Architekturbüro  
Weinstraße 11  
98117 Memmelsdorf  
Telefon: 0991-60956

**Koenig + Kühnel**  
Ingenieurbüro GmbH  
Weinstraße 11  
98117 Memmelsdorf  
Telefon: 0991-60956

