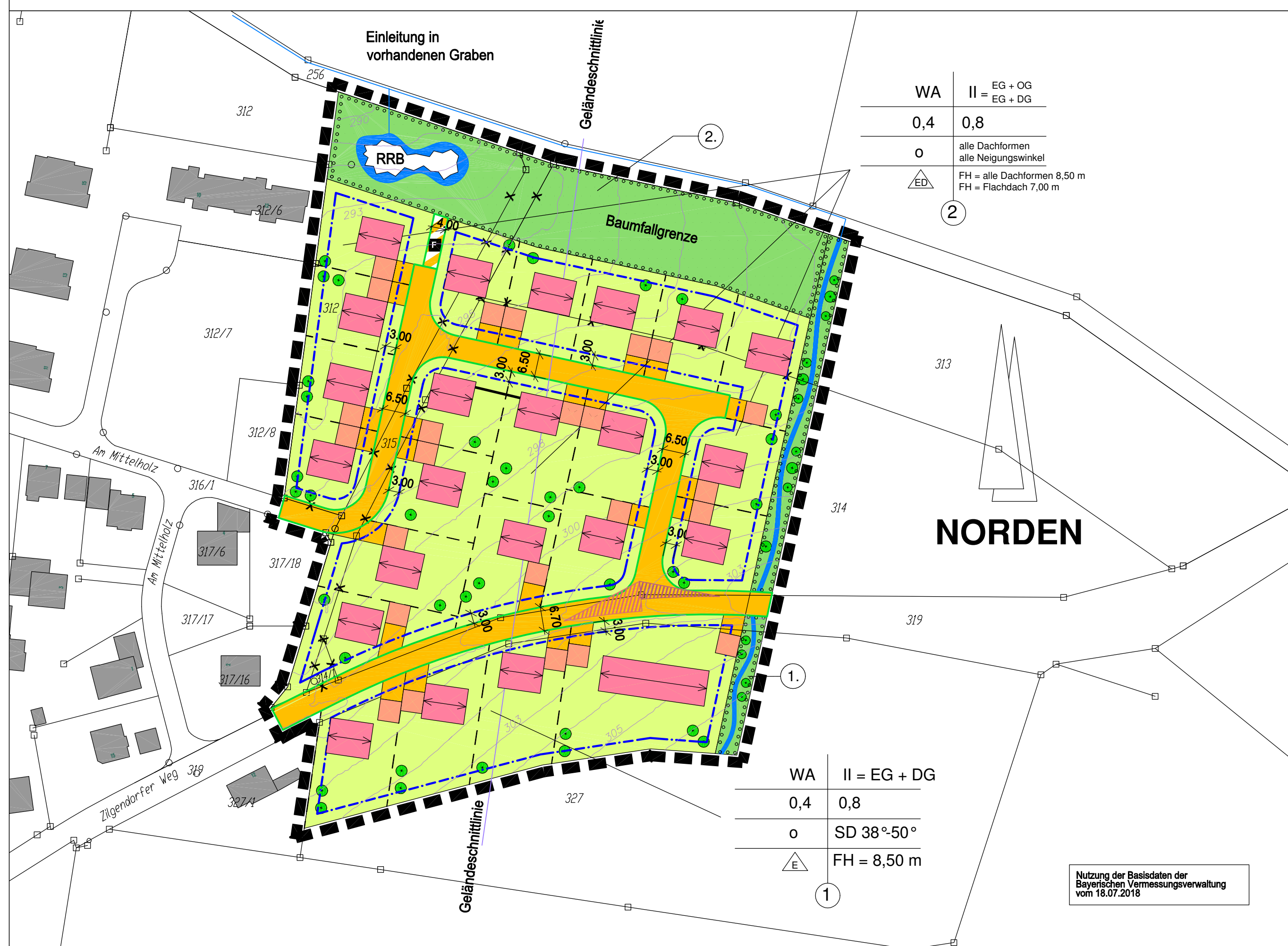


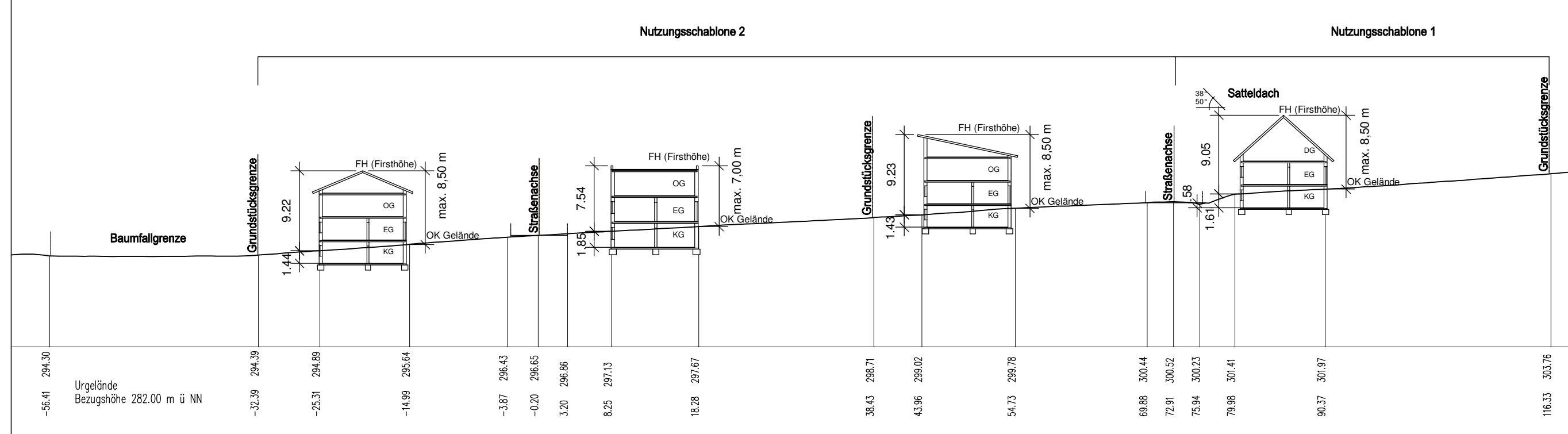
Bebauungsplan "Mittelholz II"

M = 1 : 1000



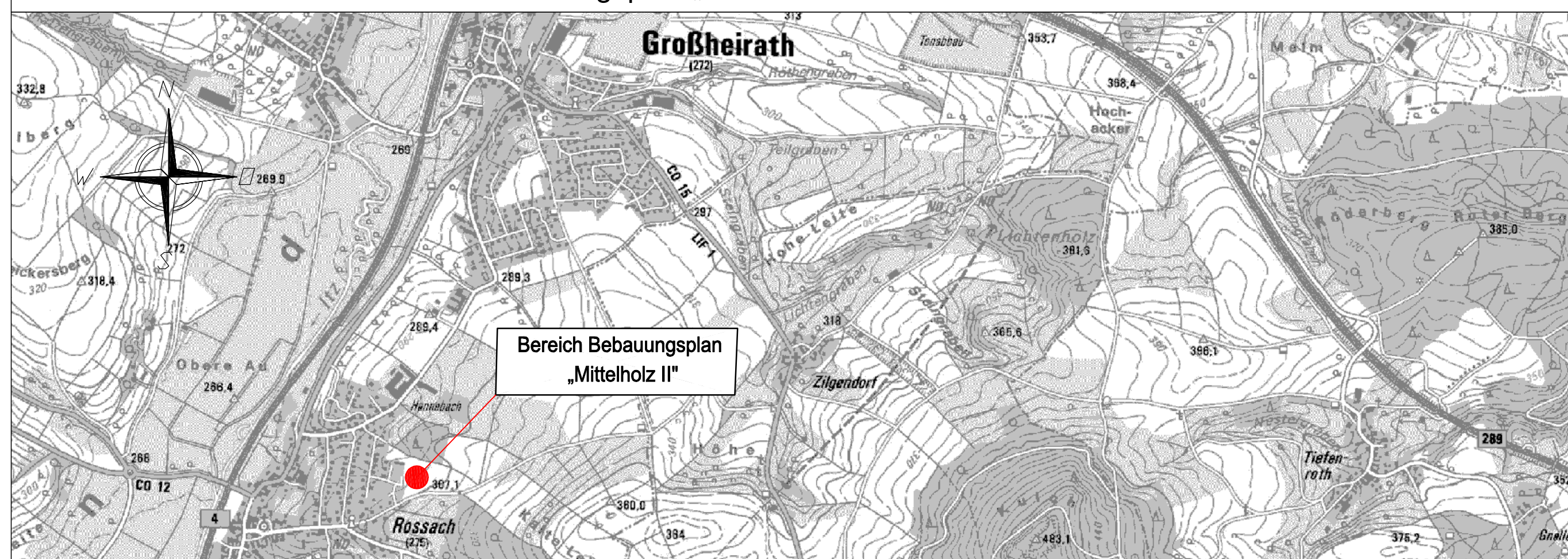
Geländeschchnitt M 1:500

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 JEWELIGEN ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN,
 das Baugesetzbuch (BauGB)
 die Baunutzungsverordnung (BaUNVO)
 das 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	Hauptyp
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
 SD 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
 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, Sträuern und sonstigen Bepflanzungen
 Vorgeschlagene, zu pflanzende Bäume und Sträucher siehe Pflanzliste ohne Festlegung der Lage
 Regenrückhaltebecken

6. Sonstige Planzeichen
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
 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 Einzelzeichnung im Bebauungsplan anzudeuten. 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 Bezugsfertigkeit 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 Grundstücksneinfriedungen 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

- Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. d. 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.
- Die Höhenangabe in der Planunterlagen 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

- 8 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern auf öffentlichem Grund i. V. m. offenem Graben. Bepflanzung: siehe Pflanzliste
- Blühtreifen im Bereich der Baumfalgenre als Magerrasen durch Aussaat von autochthonen Gras- und Krautumschungen. 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 Carnea "Brnotti"	Scharlach - Kastanie
Südkirsche "Große Schwarze Knonpel"	
Populus tremula	Aspe - Zitter-Espe
Salix alba	Baum-Weide - Kopf-Weide
Salix fragilis	Knackweide
Acer campestre	Feldahorn - Heckenahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Salix caprea	Sai-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Wald Hasel
Euonymus europaeus	Pfeifenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn - Schwarzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum - Pulverholz
Rosa rubiginosa	Zaun Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Efeuwein
Rosa avensis	Kriechrose
Ligustrum vulgare "Lodense"	Zwerg-Liguster
Lonicera xylosteum "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.

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

2. Wasserwirtschaftsamt Kronach

Gewässerschutz:
 Erlaubnistreffe kann in Gewässern dann eingeleitet werden, wenn die Vorgaben der Niederschlagswasserfreilegungsverordnung (NWVFW) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOW) bzw. die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENOW) eingehalten werden.
 Für erlaubnispflichtige Einleitungen ist ein Antrag auf wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Rechtsbehörde einzureichen. Hierzu ist eine Entwässerungsplanung gem. Merkblatt DWA-M 153 - Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser zu erbringen.
 Auf weitere Arbeitshilfen, wie DWA-A 117, DWA-A 118, DWA-A 138 und DWA-M 153 wird exemplarisch hingewiesen.

Altlasten, Deponie, Bodenschutz:
 Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, 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 Bodennormalen wird hingewiesen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von größeren Mengen an Oberflächenwasser nur nach erfolgreicher Durchführung von entsprechenden Versuchs empfohlen wird, 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 Prüfkonzert (https://www.brmi.de/SharedDocs/DE/Anlage/DG/pruefkonzert-zur-sicherstellungspflichtung.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 Geltungsbereiches 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 ausgetrigert.

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 auslegenden 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 § 13b BauGB als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:

.....	Großheirath, den
.....
.....	Udo Siegel (1. Bürgermeister)
.....	Großheirath, den
.....
.....	Udo Siegel (1. Bürgermeister)
.....	Großheirath, den
.....
.....	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
 Flurgebiet:
 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	Angermüller	
Entwurf mit beschlossenen Änderungen	23.10.18	Ei-Wakel	Aufstellungs-, Billigungs- u. Auslegungsbeschluss
Satzungsexemplar	18.02.19	Ei-Wakel	Beschluss vom 18.02.2019

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

Großheirath, den
 Udo Siegel (1. Bürgermeister)

Entwurfsverfasser:

Koenig + Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH
 Koenig + Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH
 Am Weinberg 23
 91056 Weiden (Oberfr.)

1. Bürgermeister:

Großheirath, den Weitramsdorf, 18. Februar 2019