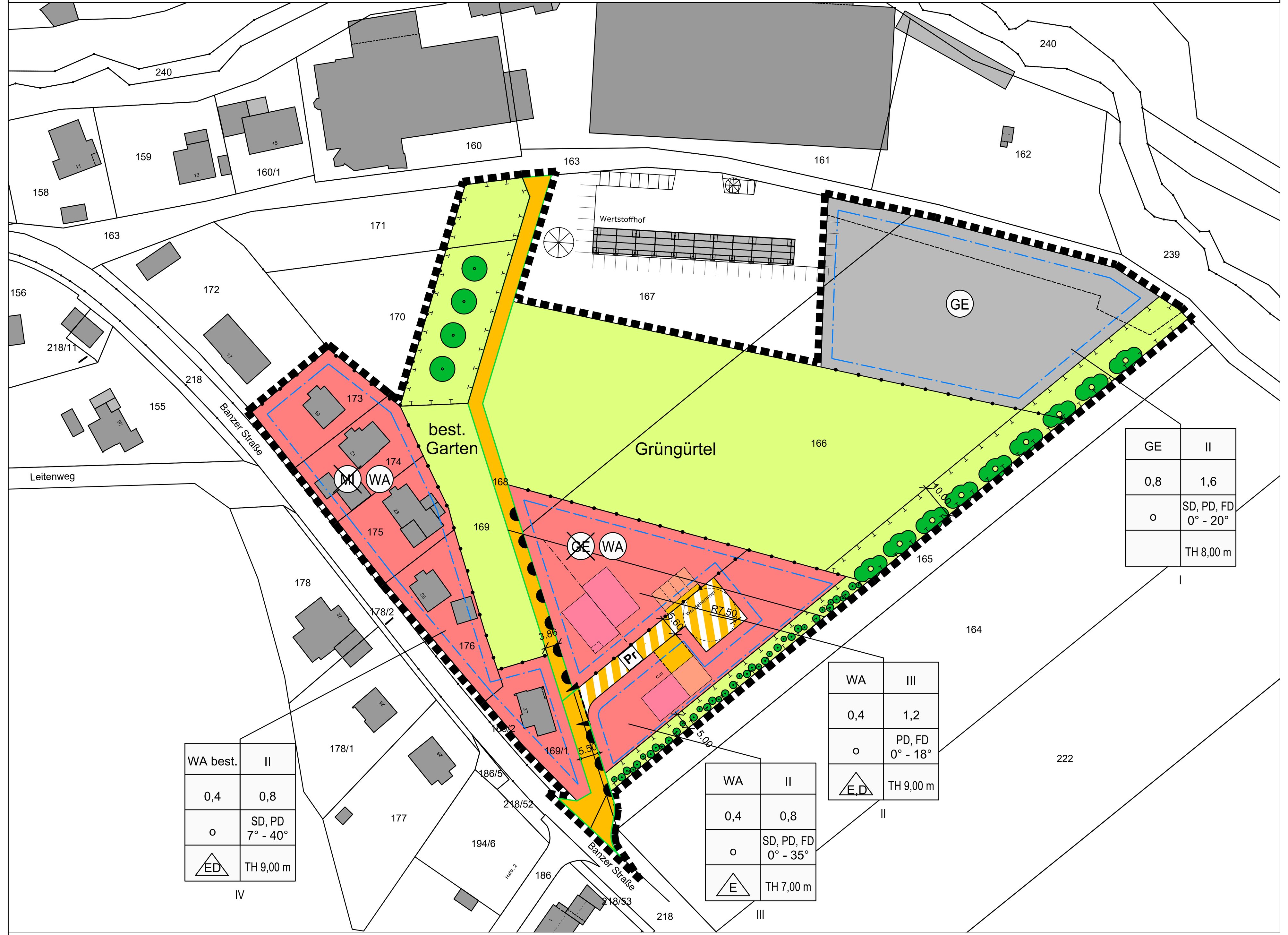
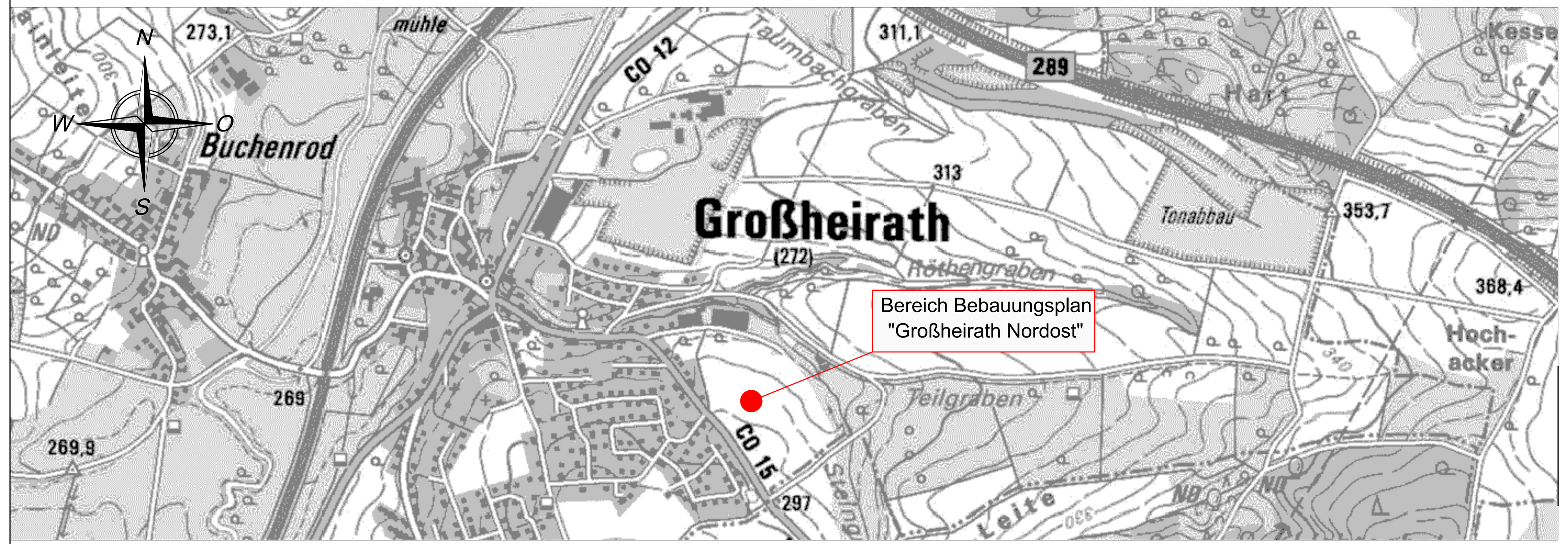
Bebauungsplan "Großheirath Nordost"

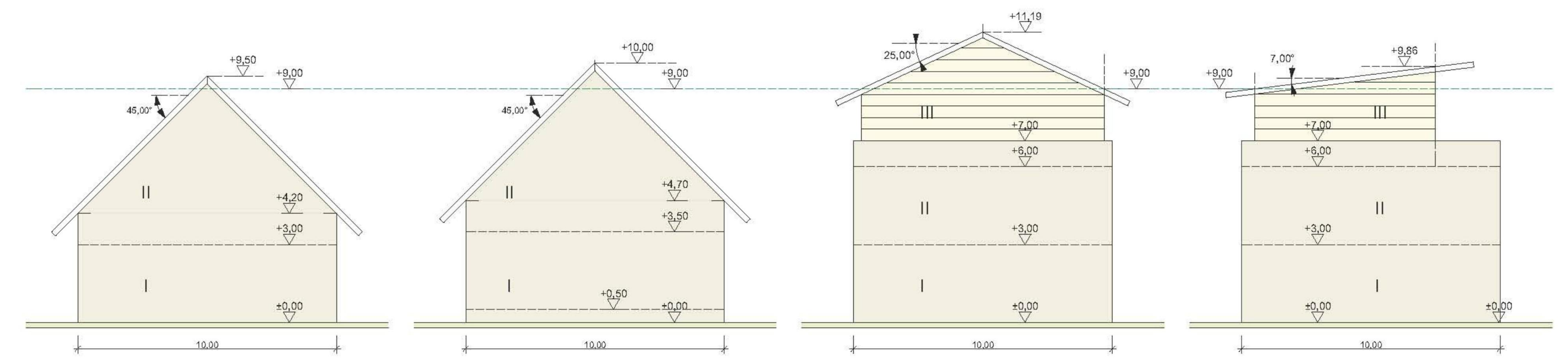
M = 1 : 1000



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

zum Bebauungsplan "Großheirath Nordost"





B-Plan Großheirath Schemaschnitte Gebäudeformenvergleich M 1:200

L E G E N D E

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)
das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
die Bayerische Bauordnung (BayBO)
das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
die Planzeichenverordnung (PlanzV)

0.2 NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

1	2
3	4
5	6
7	8
9	

1 Art der Nutzung
2 Zahl der Vollgeschosse
3 Grundflächenzahl (GRZ)
4 Geschoßflächenzahl (GFZ)
5 Bauweise
6 Dachformen mit Gradzahl
7 Haustyp
8 Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH)
9 Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH)

I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet, § 4 NBauNVO

GE — Gewerbegebiet, § 8 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB - § 16 BauNVO

II, III	Zahl der Vollgeschosse, max. III
GRZ 0,4	Grundflächenzahl
GFZ 0,8, 1,2	Geschoßflächenzahl
PD, SD, FD	zulässige Dachformen: Pultdach, Satteldach, Flachdach
0° - 35°	zulässige Dachneigung
TH 7,00m	maximale Traufhöhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze in Meter über OK Gelände

Abgrenzung des Maßes der Nutzung

3. Bauweise,Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO

o — offene Bauweise

E,D — zulässiger Gebäudetyp, Einzelhaus, Doppelhaus

Baugrenze, der Art. 6 BayBO, wird angeordnet

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Pr — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Pr = Privatweg

ST — Umgrenzung von Flächen für vorgeschlagene Stellplätze

Bereiche Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

private Grünflächen

5 m breiter mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzender Grünstreifen (siehe Ziff. B 3. der Grünordnungsfestsetzungen)

10 m breiter Heckenstreifen als Ortsrandabschluss auf privatem Grund am östlichen Bebauungsrand als Abschirmung (siehe Ziff. B 3. der Grünordnungsfestsetzungen)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

bestehende Bebauung

vorgeschlagene Gebäudestellung

vorgeschlagener Garagenstandort mit Zufahrt

328 — Flurnummer

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Sichtdreieck

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).

Im Gewerbegebiet (GE) sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Vorhaben:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen

zulässig.
Alle unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben sind ebenfalls zulässig.

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

3. Höhenlage der baulichen Anlagen
Die Traufhöhe wird im Bereich der Nutzungsschablone II und IV auf 9 m festgesetzt. Im Bereich der Nutzungsschablone III wird die Traufhöhe auf 7 m festgesetzt. Ausgangsmesspunkt ist jeweils der höchste an das Gebäude angrenzende Punkt des unregulierten Geländes.

4. Stellplätze und Garagen
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.

5. 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.

6. Immissionsschutz
Das Lärmgutachten des Ing. Büros Basic, Gundelsheim vom 23.07.2021 wird zum Bestandteil des Bebauungsplans erklärt

B Bauordnungsrechtlicher Art (örtliche Bauvorschrift)

1. 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
Es sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2. 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. Optisch geschlossene Wände sind nicht zulässig.

3. Grünordnung

3.1 Pflanzliste - vorgeschlagene heimische, standorttypische Gehölze

Sträucherauswahl	
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Acker-Rose
Sambucus Nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

(Wild-) Obstbäume (hochstämmig) in geeigneten Lokalsorten

Apfel:
Harberts Renette, Jakob Lebel, Danziger Kantapfel, Luikenapfel, Schöner von Nordhausen, Roter Herbstkalvill, Erbachshöfer, , Hauxapfel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Lohrer Rambur, Maunzenapfel, Roter Trierer Weinapfel, Rote Sternrenette, Schafsnase, Winterglockenapfel, Winter-rambur, ...

Birne:
Oberösterreicher Wein, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Phillipsbirne, Katzenkopf, Gelbmöstler, Palmischbirne, ...

Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämlinge)

3.2 Weitere grünordnerische Festsetzungen

Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot
Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen des Planungsgebietes sind zu erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

Vollzugsfristen
Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung der Photovoltaik - Freilandanlage planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Oberflächen auf privatem Grund
Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt not-wendige Maß beschränkt werden.

Schutz des Oberbodens
Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltend wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.
Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern.

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.

Der Bau von Regenwasser-Zisternen mit einer Größe von 5 m³ pro Wohnhaus, bzw. für private Nutzung, die einen Notüberlauf in das öffentliche Kanalnetz haben, ist verpflichtend.

HINWEISE:

Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen. Die Verwendung von regenerativen Energien / Photovoltaik ist wünschenswert.

Der Einbau schadstoffarmer Heizsysteme und auf die Nutzung moderner Energien, wie den Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung wird hingewiesen.

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) und Gewerbegebiet (GE) gelten die §§ 4 und 12 bis 15 BauNVO als Bestandteile des Bebauungsplans.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Landratsamt Coburg

Wasserrecht:
Die Einleitung von gesammelten 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 erlaubnisfreien Versickerungen bzw. Einleitungen sind die Regeln der Technik, insbesondere die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), bzw. die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) zu beachten.

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

2. Wasserwirtschaftsamt Kronach

Gewässerschutz:
Erlaubnisfrei kann in Gewässer dann eingeleitet werden, wenn die Vorgaben der Niederschlags-wasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENGW) 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 Bodenmaterial wird hingewiesen.
Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von größeren Mengen an Oberflächenwasser nur nach erfolgreicher Durchführung von entsprechenden Versuchen 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 Glasfaserhausanschlüsse 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.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/DG/pruefkonzept-zur-sicherstellungsverpflichtung.pdf?__blob=publicationFile)

4. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutz-behörde 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 geAihrt 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 .... beschlossene Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Großheirath, den ....

....
Udo Siegel (1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath hat in der öffentlichen Sitzung am 23.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Großheirath Nordost", Gemarkung Großheirath beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Großheirath ortsüblich bekannt gemacht.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath hat in der öffentlichen Sitzung vom 22.09.2021den Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 22.09.2021 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB, sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am .... im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Großheirath ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung und der Bebauungsplan wurden zusätzlich im Internet unter https://www.grossheirath.de veröffentlicht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung .... hat in der Zeit vom .... bis ....stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom .... hat vom ....bis .... stattgefunden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath hat am .... in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und gewürdigt und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs 2 BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am .... im Amtsblatt Nr. .... der Gemeinde Großheirath ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung sowie die nach § 3 Abs. 2 auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter https://www.grossheirath.de veröffentlicht.

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

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath hat am .... in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen gewürdigt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath hat am ....in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan "Großheirath Nordost", Gemarkung Großheirath i. d. Fassung vom ....gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Großheirath, den ....

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

Ausfertigung:

Die Übereinstimmung 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 beurkundet.

Großheirath, den ....

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

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... im Amtsblatt Nr. .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "Großheirath Nordost", Gemarkung Großheirath ist damit in Kraft getreten.

Großheirath, den ....

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

VORENTWURF

Aufstellung des Bebauungsplans
"Großheirath Nordost"
Gemeinde Großheirath

Gemeinde: GROSSHEIRATH

Gemarkung: Großheirath
Flurgebiet:
Landkreis: Coburg
Reg.Bez.: Oberfranken

Darstellung: LAGEPLAN
LEGENDE
SCHEMASCHNITT
Übersichtslageplan

Beilage:

Plan-Nr:

Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
	23.04.2020	Bardin	Aufstellungsbeschluss vom 23.04.2020
Vorentwurf	22.09.2021	Bardin	Auslegungsbeschluss vom 22.09.2021

Gemeinde	Entwurfsverfasser
1. Bürgermeister	Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH Eichenweg 11 96479 Weitramsdorf/OT Weidach Tel. 09561/8339-0 Fax 8339-33
Großheirath, den	Weitramsdorf, den 22.09.2021