



LEGENDE

als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES 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)**
 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)
- GRZ 0,4** Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
- GFZ 0,8** Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
 EG = Erdgeschoss, DG = ausgebauter Dachgeschoss
 UG = Untergeschoss = Das Untergeschoss als Vollgeschoss ist nur im Bereich von steilen Hangneigungen erlaubt.
- O** offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- SD + KWD** Baugrenze (§ 23 Abs.1 und 3 BauNVO)
- SD + KWD** Dachform: Satteldach + Krüppelwalmdach
 Dachneigung 35° - 48°
- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsfläche unterteilt in:**
 Schrammbord (als Grünfläche ausbilden)
 Fahrbahn ev. mit Pflasterfläche
 Schrammbord (als Grünfläche ausbilden)
 Fahrbahn
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Schrittgeschwindigkeit 7 km/h)**
- öffentlicher Parkplatz**
 Der Belag der öffentlichen Parkplätze ist wasserdrainierend auszuführen, z.B. Betonsteine mit Rasengrün
- Fu- und Radweg**
- bestehender und zu erhaltender Wirtschaftsweg**
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung geplant:**
 MK = Mischwasserkanal, WL = Wasserleitung
 HINWEIS: Leitungen im Bereich von Fremden Grundstücken müssen durch Grunddienstbarkeiten gesichert werden.
- best. Stromleitung unterirdisch**
- Private Grünflächen:**
 Vorgrün, Haus- und Nutzgärten
- Öffentliche Grünflächen:**
 z.B. straßenbegleitende Grünfläche
- zu pflanzender Baum (wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 8.6) auf öffentlicher Fläche**
- 5 m breiter Pflanzstreifen als Abschluss am nördlichen Bebauungsrand auf privatem Grund (Bepflanzung wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 8.6)**
- vorhandene und zu erhaltende Obstbäume und Sträucher**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage**
- 1.1. Außenfassaden**
 Die Außenwände baulicher Anlagen sind mit einem unauffälligen, der Umgebung angelegenen Aufleputz bzw. einer hellen Fassadenverkleidung zu versehen
- 1.2. Sockel**
 Die Sockelhöhe darf nur bei 0,50 m über OK best. Gelände bergseitig gerechnet und bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen.
- 1.3. Dachform**
 Die Dächer sind als Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer Neigung von 35° - 48° auszuführen.
 Garagen und Nebengebäude sind auch mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig, wenn sie begrünt werden.
 Kniestock mit max. Höhe von 0,75 m ist zulässig.
 Als Kniestockhöhe gilt der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußpfette.
 Dachgäben mit Schlegel-, Sattel- oder Walmdach in der Art und Farbe wie das Hauptdach, bei mehreren Gäben mit einem gegenseitigen Abstand von mindestens 1,20 m, zu den seitlichen Dachrändern mindestens 2,50 m Abstand und höchstens auf 1/3 der gesamten Firstlänge des Hauses sind zulässig.
 Die Dachvorsprünge des Hauptdaches werden an Ortsgang auf 0,50 m und an der Traufe auf 0,70 m beschränkt.

- 2. Höhe der baulichen Anlagen**
 Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird durch örtliche Absteckung im Einvernehmen mit Bauamt Gemeinde und Bauherren festgesetzt.
 Diese Festsetzung erfolgt in der Regel im Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanal. Bei der Bestimmung der Geschosshöhe ist hierauf Rücksicht zu nehmen.
 Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauunterlagen nachzuweisen.
 Die Anbindbarkeit des Gebäudes zum Kanal - im Freisiegelgefälle - ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht Rechtspflicht der Gemeinde.
 Schmutzwasserleitungen sind, soweit erforderlich, Bauherrenpflicht - falls dies vorhandene oder geplante Höhenlagen erfordern.
 Maßgebend für die örtlichen Höhenfestlegungen sind die vom Kreisbauamt getroffenen Angaben.
 Die Bauunterlagen sind außerdem noch mit Geländeprofilen zu versehen.

- 3. Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen**
 Alle Garagen die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) ein Stauraum von mind. 5 m aufweisen.
 In den Bauunterlagen 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.

- 4. Einfriedungen**
 Als Einfriedung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur senkrecht angeordnete, sockellose Holzläuzen von max. 1,20 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.
 An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken, sockellose Holzläuzen, sowie Maschendrahtzäune ohne Sockel bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

- 5. 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, Schotterterrassen ä.
 Unversichertes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.
 HINWEIS: Der Bau von Regenwasser-Zisternen für private Nutzung, die einen Notüberlauf in das öffentliche Kanalnetz haben, ist aus ökologischen Gesichtspunkten durchaus erwünscht.
 Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen. Die Verwendung von regenerativen Energien ist wünschenswert.
 Auf den Einbau von schadstoffarmen Heizsystemen und auf die Nutzung moderner Energien, wie den Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.

- 6. Abstandsflächen**
 Die Vorschriften über Abstandsflächen des Art. 6. und Art. 7. BayBO gelten und sind einzuhalten.
- 7. 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.

- 8. Grünordnungsfestsetzungen**
- 8.1. Private Grünflächen**
 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern. Obstbäume und heimische Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen.
 Je 500 qm privater Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbau und je 100 qm Gartenlandfläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 8.2. Pflanzstreifen als Abschluss zum nördlichen Bebauungsrand**
 Am nördlichen Bebauungsrand ist ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 8.6 auf privatem Grund anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 8.3. Fassadenbegrünung**
 Fensterräume von Nebengebäuden, Garagen und Hauptgebäuden sollen mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Andere Wände können begrünt werden.

- 8.4. Öffentliche Grünflächen**
 Die durch Planzeichen in öffentlichen Grünflächen festgesetzten Bäume sind wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 8.6. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume von den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind wegen gestalterischer und funktionaler Erfordernisse zulässig.

- 8.5. Zu erhaltender Grünstreifen und Obstbäume**
 Der vorhandene Grünstreifen westlich des "Bothwegs" und die bestehenden Obstbäume im Nordwesten des Baugebietes (Fl.Nr. 123) sind soweit möglich zu erhalten.

8.6. Pflanzliste

- Es dürfen nur heimische Baumarten, Gehölze und Obstbäume gepflanzt werden.
- Großkronige Bäume:**
 Tilia platyphyllos
 Tilia cordata
 Acer platanoides
 Juglans regia
 Fraxinus excelsior
 Quercus robur
- Kleinkronige Bäume:**
 Sorbus aria
 Sorbus intermedia
 Sorbus aucuparia
 Acer campestre
 Carpinus betulus
 Prunus avium
 Prunus padus
 Malus communis
 Pyrus communis
- Sträucher und Gehölze:**
 Cornus sanguinea
 Corylus avellana
 Acer campestre
 Viburnum opulus
 Lonicera xylosteum
 Salix purpurea
 Crataegus monogyna
 Prunus spinosa
 Rosa canina
 Sambucus nigra
 Carpinus betulus
- Heimische Schwedische Mehlbeere**
 Vogelbeere
 Feldahorn
 gemeine Heckenkirsche
 Korbweide
 Weißdorn
 Schlehe
 Hundrose
 Holunder
 Hainbuche
- Hartriegel**
 Hasel
 Feldahorn
 Wolliger Schneeball
 gemeine Heckenkirsche
 Korbweide
 Weißdorn
 Schlehe
 Hundrose
 Holunder
 Hainbuche

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung)
- vorhandene Wohngebäude
- vorhandene Betriebs- und Nebengebäude
- Garage/m mit Einfahrt- bzw. Zufahrtsrichtung (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung)
- Sichtdreieck
- Grundstücksgrenzen
- vorhanden, aufzuheben
- neu, vorgeschlagen
- Flurstücksnummern
- Höhenlinien
- Anpflanzen:
 z.B. Bäume
 z.B. Sträucher
 Standorte = vorgeschlagen, unverbindlich
- Arten = heimische, standortgerechte Baumarten, Obstbäume, Gehölze und Sträucher wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 8.6.

D. HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Nachrichtliche Übernahme / Mitteilungen**
- 1.1.** Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, daß vor- und frühgeschichtliche Denkmäler bereits so stark abgetragen sein können, dass sie oberflächlich 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 Archaischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96111 Memmelsdorf, Tel. 0951/40950, Fax 0951/40930 gemeldet werden.
- 1.2.** Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.
 Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.
- 1.3.** Wasserwirtschaft
- 1.3.1.** Hausdrainagen dürfen nicht an Abwasserkanal angeschlossen werden.
- 1.3.2.** Die Bauvorhaben sind gegen evtl. anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.
- 1.3.3.** Hinweis des Wasserwirtschaftsamtes Hof:
 Die Dichtigkeit von privaten Hausanschlüssen an die öffentliche Kanalisation muss gewährleistet sein und nachgewiesen werden.
 Es wird empfohlen, jeweils 2 - 4 Hausanschlüssen zusammengefasst mittels eines Schachtes am öffentlichen Kanal anzuschließen, um ein späteres Abdrücken ohne großen Aufwand zu ermöglichen.
- 1.4.** Entfengung zu Schallschutzmaßnahmen
 Es wird empfohlen, um die Lärmbelastung durch den Verkehrslärm der Bundesstraße zu mindern, die Schallschirme auf der straßenabgewandten Seite anzubringen oder in den betroffenen Räumen Schallschutzfenster mind. der Klasse 3 anzubringen. Den Straßenbaustützer entstehen keine Aufwendungen hinsichtlich des Verkehrslärmschutzes.

E. VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath hat in der öffentlichen Sitzung vom 22.03.1999 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Großheirath, Nr. 16 vom 13.08.1999 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 20.09.1999 hat vom 18.10.1999 bis 18.11.1999 stattgefunden.
- Gleichzeitig wurden die Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planaufstellung beteiligt. Rückschreibefrist war bis 18.11.1999.
- Der Gemeinderat hat am 07.12.1999 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan mit den bereits eingearbeiteten Änderungen in der Fassung vom 07.12.1999 einschließlich Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.
- Die öffentliche Auslegung wurde am 17.12.1999 im Amtsblatt Nr. 25 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf i.d. Fassung vom 07.12.1999 einschließlich Begründung wurde in der Zeit vom 28.12.1999 bis 28.01.2000 öffentlich ausgelegt.
- Der Gemeinderat hat am 28.02.2000 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan i. d. Fassung vom 28.02.2000 als Satzung beschlossen.
- Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom ... im Amtsblatt der Gemeinde ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

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

Großheirath, den
 (Siegel)
 (Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN " BRUNNLEITE - NORD "

Gemeinde: GROSSHEIRATH
 Ortsteil: GROSSHEIRATH
 Flurgebiet: BRUNNLEITE
 Landkreis: COBURG
 Reg. Bez.: OBERFRANKEN

Darstellung: LAGEPLAN
 LEGENDE
 GRÜNORDNUNGSPLAN
 SCHEMASCHNITT

Anlage:
 Plan-Nr.:
 Maßstab:

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	11.06.99	Schö	Aufstellungsbeschluss vom 22.03.1999
Vorentwurf	20.09.99	Schö	Billigungsbeschluss vom 20.09.1999
Entwurf	07.12.99	Schö	Billigungsbeschluss vom 07.12.1999
Entwurf	28.02.00	Schö	Satzungsbeschluss vom 28.02.2000
1. Änderung	13.03.00	Schö	Satzungsbeschluss vom 15.05.2000

Gemeinde:
 Entwurfsverfasser:

 Koenig & Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH
 Eichweg 11
 96479 Weitraisdorf/OT Weidach
 Tel. 0951/8339-0 Fax 8339-33

1. Bürgermeister:
 Großheirath, den Weitraisdorf, den 15. Mai 2000