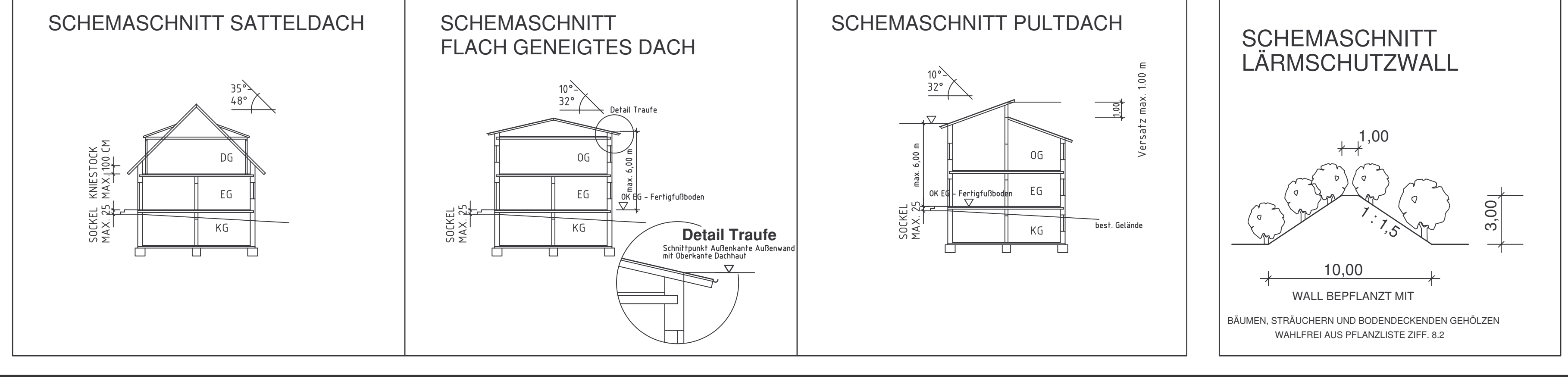


LEGENDE als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan



- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGS-BESCHLUSSES 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)
MD Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
GE_{red} Gewerbegebiet reduziert (§ 8 BauNVO)
Art der Reduzierung: zulässige Nutzungen siehe Teil B, Ziff. 7.2 der Legende
GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet GFZ 0,6 im Dorfgebiet GFZ 1,0 im Gewerbegebiet reduziert GFZ 1,6
GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) im allgemeinen Wohngebiet GRZ 0,3 im Dorfgebiet GFZ 0,5 im Gewerbegebiet reduziert GFZ 0,8

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 3 BauNVO)
EG = Erdgeschoss + DG = ausgebauter Dachgeschoss oder EG = Erdgeschoss + OG = Obergeschoss nur bei flachgeneigten Dächern bis 32° Dachneigung
TH 6.00 m Traufhöhe als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO) Die Traufhöhe darf max. 6,00 m von OK fertigen Erdgeschossfußboden bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut betragen, siehe auch Schemaschnitte
o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO) jedoch nur im Dorfgebiet und im red. Gewerbegebiet zulässig.
nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten erlaubt. jedoch nur im allgemeinen Wohngebiet zulässig
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Dachform: Satteldach, Dachneigung 35° - 48°
Pultdach und flach geneigte Dächer, Dachneigung 10° - 32° zulässig, Versatz am First max. 1,00 m

- 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage
1.1. Sockel Die Sockelhöhe darf nur bis zur Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude reichen. Die Erdgeschossoberfläche darf höchstens 9,25 m über dem natürlichen, unveränderten oder von der Bauaufsichtsbehörde, im Einvernehmen mit der Gemeinde, festgesetzten Gelände liegen. Dieser Abstand ist auf die obere, hangseitige gelegene Gebäudeseite zu beziehen.
1.2. Dachform Die Dächer sind als Satteldächer, als am Giebel versetzte Pultdächer oder als flach geneigte Dächer zulässig.
Die Satteldächer sind mit 35° bis 48° Dachneigung zulässig. Kniestock ist nur bei ausgebautem Dachgeschoss mit max. 1,00 m Höhe ist zulässig.
Der Kniestock ist Teil des Dachraumes und erweitert diesen mit seinen senkrechten Umfassungswänden zwischen der Oberkante des Rohfußbodens DG und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite Dachsparten.
Bei flach geneigten Dächern und bei Pultdächern von 10° bis 32° Dachneigung ist ein Obergeschoss als Vollgeschoss zulässig. (Siehe auch Schemaschnitte)
Pultdächer sind nur als zwei gegenseitig am Giebel versetzte Pultdächer mit max. 1,00 m Versatz am Giebel (siehe Skizze) zulässig. Einflügelige Pultdächer sind nicht erlaubt.
Garagen und Nebengebäude sind im gesamten Baugebiet auch mit begrünten Flachdächern oder flach geneigten Dächern zulässig.

- 2. Höhe der baulichen Anlagen Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird durch örtliche Absteckung im Einvernehmen mit Gemeinde und Bauherren festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt in der Regel in Abhängigkeit von der Höhenlage des Entwässerungskanals. Bei der Bestimmung der Geschosshöhe ist hierauf Rücksicht zu nehmen. Die Entwässerungsmöglichkeit des Untergeschosses ist in den Bauunterlagen nachzuweisen. Gebäude sind gegenüber Kanalrücken eigenverantwortlich zu sichern. Die Anbauhöhe des Gebäudes zum Kanal - im Freispiegelhöhe ist jedoch nicht grundsätzlich vorgegeben und nicht Rechtsprechung der Gemeinde. Schmutzwasserkanalanlagen sind, soweit erforderlich, Bauherrenpflicht - falls dies vorhandene und geplante Höhenlagen erfordern. Maßgebend für die örtlichen Höhenfestlegungen sind die vom Kreisbauamt getrottenen Angaben. Die Bauvorlagen 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. Straßbegrenzungslinie) einen Stauraum von mind. 5,00 m aufweisen. Dieser Stauraum darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden.
In den Bauvorlagen sind je Wohnung auf dem Grundstück mind. 2 PKW - Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze sind auch als Carports innerhalb der Baugrenzen zulässig. Sie sind zu begrünen.
Den öffentlichen Verkehrsflächen darf von privatem Grund kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

- 4. Natur- und Landschaftsschutz Zur Erhaltung der Sicherheit des Bodens sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen müssen so gestaltet werden, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist (z. B. Pflastersteine mit Grasfuge, Rasenpflaster, Schotterrasen, o. ä.).
- 5. Abstandsflächen Die Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zu bemessen. Grenzgaragen einsch. deren Nebenumma im Sinne von Art. 7 Abs. 4 BayBO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ebenso sind im Sinne von Art. 63 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Buchstabe a) BayBO.
- 6. Sichtdreiecke Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art, sowie Zaune, Stäpkel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine größere Höhe als 1,0 m über der Fahrbahn erreichen.
- 7. Gewerbegeäuerschimmmissionen 7.1. Festsetzung Lärmschutzwall Der 3,00 m hohe Lärmschutzwall zum Lärmschutz der Wohnbebauung ist entsprechend des Lärmschutzes und der Schutzzonierung vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und mit heimischen Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen wahrheits aus Pflanzliste Ziff. 8.2. zu bepflanzen und zu erhalten (siehe auch Grünordnungsfestsetzungen Ziff. 6.1).

- 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 250 qm privater Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer Laubb Baum oder Obstbaum wahrheits aus Pflanzliste Ziff. 8.2. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstände sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an zeichnerische Festsetzungen gebunden. An den Bebauungsändern im Süden, Westen, Norden und Osten ist ein ca. 5 m breiter Pflanzstreifen mit standortgerechten, heimischen Bäumen und Sträuchern wahrheits aus Pflanzliste Ziff. 8.2. anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der 3 m hohe und 10 m breite Lärmschutzwall zum geplanten GE_{red} ist mit standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen von den jeweiligen Grundstückseigentümern wahrheits aus Pflanzliste Ziff. 8.2. anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzhaltungsgelände: Die bereits vorhandene Bepflanzung entlang der GV-Straße und im Dorfgebiet ist zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölze artgerecht zu ersetzen. 8.1.1. Oberflächen auf privatem Grund Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens muss die Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Deshalb ist die Befestigung von Hofflächen, Garageneinfahrten und PKW-Stellflächen mit Rasengrassplätzen, Rasenpflaster, Schotterrasen, Pflaster (mit ausreichender Fuge und versickerungsfähigem Unterbau) zwingend erforderlich. Asphalt- und Betonbeläge sind nicht zulässig. 8.1.2. Schutz des Oberbodens Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen weder unnatürlich noch verunstaltet wirken. Veränderungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen, sind zu vermeiden, bzw. gering zu halten. Der Oberboden ist nach DIN 19815 zu Wiedereverwertung zu sichern. Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,00 m Basisbreite und ca. 1,50 m Höhe zu lagern. 8.1.3. Pflanzgebot Die Eigentümer werden nach § 178 BauGB durch Beschuld verpflichtet, ihre jeweiligen Grundstücke innerhalb von 1/2 Jahren ab Baubeginn nach den Festsetzungen des Grünordnungsplans zu entwickeln und zu bepflanzen. 8.2. Pflanzliste Es dürfen nur heimische, standortgerechte Bäume, Sträucher und Obstbäume (als Hochstämme bewährter, robuster Sorten) gepflanzt werden. Großkronige Bäume: Tilia platyphyllos Winterlinde Sommerlinde Tilia cordata Spitzahorn Acer platanoides Bergahorn Acer pseudoplatanus Juglans regia Walnuss Fraxinus excelsior Esche Quercus robur Stieleiche Aesculus hippocastanum Rotkastanie Kleinkronige Bäume: Sorbus aria Mehlbeere Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere Sorbus aucuparia Vogelbeere Acer campestre Feldahorn Acer negundo Hainbuche Carpinus betulus Vogelkirsche Prunus avium Traubeneiche Prunus padus Holzapfel Malus sylvestris Wildrose Pyrus pyrifera Straucher und Gehölze: Cornus sanguinea Hartweige Corylus avellana Haselnuss Acer campestre Feldahorn Viburnum opulus Schneeball Lonicera xylosteum Gemeine Heckenkirsche Salix purpurea Purpurweide Crataegus monogyna Weißdorn Prunus spinosa Schlehe Rosa canina Hundrosen Rosa arvensis Ackerrose Holunder Sambucus nigra Hainbuche Carpinus betulus Hainbuche Ligustrum vulgare Pfaffenhütchen Euonymus europaeus Rhamnus cathartica Kreuzdorn Rhamnus cathartica Pfaffenhütchen Fraxinus excelsior Faulbaum 7.1. Festsetzung Lärmschutzwall Der 3,00 m hohe Lärmschutzwall zum Lärmschutz der Wohnbebauung ist entsprechend des Lärmschutzes und der Schutzzonierung vom jeweiligen Grundstückseigentümer anzulegen und mit heimischen Bäumen, Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen wahrheits aus Pflanzliste Ziff. 8.2. zu bepflanzen und zu erhalten (siehe auch Grünordnungsfestsetzungen Ziff. 6.1).

- 8.4. Begrünung von Wandflächen Größere, ungenutzte Fassaden ohne Öffnungen sind nach Möglichkeit mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, welche aus nachfolgender Liste auszuwählen sind:
Herbst Waldrebe
Gemeine Waldrebe
andere Wildarten
Kletterhortensie
Selbstklimmernde Wilder Wein
Schlingmispel
Geißblatt
Kletterrosen
- 9. Wasserwirtschaft 9.1. Hausdrainagen dürfen nicht am Abwasserkanal angeschlossen werden. 9.2. Die Bauvorhaben sind gegen evtl. anfließendes Schicht- und Hangwasser zu sichern. 9.3. Die Dichtigkeit von privaten Hausanschlüssen an die öffentliche Kanalisation muss gewährleistet sein und nachgewiesen werden. 9.4. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gemäß Art. 34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen, ebenso auf die notwendige wasserrechtliche Erlaubnis bei einer Grundwasserhaltung während der Bauzeit. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung darf nicht erfolgen.
- 10. Versorgungsleitungen Die Verlegung jeglicher Versorgungsleitungen im Planungsgebiet ist nur unterirdisch zulässig.

- F. VERFAHRENSVERMERKE 1. Der Gemeinderat Großheirath hat in der öffentlichen Sitzung vom 21.09.2006 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. 2. Der Aufstellungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden im Amtsblatt Nr. 19 der Gemeinde Großheirath vom 22.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht. 3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat vom 02.10.2006 bis 20.10.2006 stattgefunden. 4. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange zu dem Vorwurf i. d. F. vom 15.09.2006 am 21.09.2006 gemäß § 5 Abs. 1 BauGB an der Planaufstellung beteiligt. Rückschreiben war bis 20.10.2006. 5. Der Gemeinderat hat am 01.12.2006 in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt, den Bebauungsplan i. d. Fassung vom 20.11.2006 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen. 6. Die öffentliche Auslegung wurde am 01.12.2006 im Amtsblatt Nr. 24 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf i. d. F. vom 20.11.2006 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2006 bis 12.01.2007 öffentlich ausgestellt. 7. Die Träger öffentlicher Belange wurden am 28.11.2006 von der öffentlichen Auslegung informiert. Gleichzeitig wurde sie nach § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Rückschreiben war bis 12.01.2007. 8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.01.2007 in öffentlicher Sitzung die vorgeschriebenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 2 BauGB i. d. Fassung vom 22.01.2007 als Sitzung beschlossen.

- C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Färsrichtung)
Im Hinblick auf die Solarnutzung wird empfohlen, die Färsrichtung in Ost-West-Richtung auszurichten.
vorhandene Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude
Garagen mit Einfahrt- bzw. Zufahrtsrichtung (vorgeschlagener Standort und Zufahrtsrichtung)
Grundstücksgrenzen
vorhanden
vorhanden, aufzuheben
neu, vorgeschlagen
Flurstücksnummern
Höhenlinien m ü.N.N.
bestehender Schmutzwasserkanal
Sichtdreieck

- D. HINWEISE DURCH TEXT 1. HINWEISE ZUM NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ: 1. Umverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte nicht über den Kanal abgeleitet, sondern in unterirdischen Regenwasserstärkern gesammelt und zur Gartenbewässerung sowie zur Brauchwassererzeugung wie z. B. in der Toilette genutzt werden. Auf die "Niederschlagswassererstellungsverordnung" (NW Freiw) v. 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000, und die "Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGV) veröffentlicht im AImBl Nr. 3/2000) die die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser beschreiben, wird hingewiesen. Eine Sachvertersicherung (ohne Verreinigung) sollte unterbleiben. Natürliche Baustoffe und nachwachsende Rohstoffe sind bevorzugt einzusetzen. Die Verwendung von regenerativen Energien ist wünschenswert. Auf den Einbau von schadstoffarmen Heizsystemen wird hingewiesen. 2. HINWEIS ZUR ERRICHTUNG VON VERTEILERSCHRÄNKEN UND STRASSENLEUCHTEN: Die Verteilerschränke und Straßenleuchten sind auf öffentlichem Grund zu errichten. Sollte dies aus Standortgründen nicht möglich sein, sind diese auch auf privatem Grundstück zu dulden. Die Verteilerschränke und Straßenleuchten sind auf öffentlichem Grund zu errichten. Sollte dies aus Standortgründen nicht möglich sein, sind diese auch auf privatem Grundstück zu dulden.

- E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN 1. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist auf die Meldepflicht von Bodendenkmälern hin: Art. 6 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmälern 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 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abau von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigelegt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. 2. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fermeideanlagen der Deutschen Telekom und den Kabeltrassen der E.ON Bayern AG gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fermeideanlagen der Deutschen Telekom und der Kabeltrassen der E.ON Bayern AG erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN "AM HOLZHÄUSER WEG"

Gemeinde: **GROSSHEIRATH**

Gemarkung: **GOSENBERG**
Flurbereich: **HOLZÄCKER**
Landkreis: **COBURG**
Reg. Bez.: **OBERRFRANKEN**

Darstellung: **LAGEPLAN
LEGENDE
SCHEMASCHNITTE
GRÜNORDNUNGSPLAN**

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

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Vorentwurf	15.09.06	Schö	Aufstellungsbeschluss vom 21.09.06
Entwurf	20.11.06	Schö	Billigungsbeschluss vom 20.11.2006
Entwurf	22.01.07	Schö	Satzungsbeschluss vom 22.01.2007

Gemeinde: **GROSSHEIRATH**

1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser

Koenig + Kühnel
Ingenieurbüro GmbH
Erdweg 11
91918 Weiden/OT Weiden
Tel. 09691/9338-0 Fax 9338-33

1. Bürgermeister
Großheirath, Weitrarnsdorf, 22. Januar 2007