



LEGENDE ZUR 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN "MITTELHOLZ" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

im Gemeindeteil Rossach der Gemeinde Großheirath
Landkreis Coburg

0.1. RECHTSGRUNDLAGEN

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Bauutzungsverordnung (BauNVO)
- das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO)
- das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV)
- in der jeweils zum Zeitpunkt der Satzung geltenden Fassungen.

I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurden die geänderten Festsetzungen / Hinweise der 1. Änderung rot dargestellt!

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- GFZ** max. Geschossflächenzahl
im Bereich der Nutzungsschablone 1: GFZ max. 1,2
im Bereich der Nutzungsschablone 2: GFZ max. 0,8
- GRZ** max. Grundflächenzahl 0,4
- III** Nutzungsschablone 1:
Zahl der Vollgeschosse max. III= (II + ausbaufähiges Dachgeschoss)
Kniestock max. 0,75 m
- II** Nutzungsschablone 2:
Zahl der Vollgeschosse max. II= (I + ausbaufähiges Dachgeschoss)
bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern oder
s.g. "Toskana Häusern" max. II= (Erdgeschoss + Obergeschoss)
Kniestock max. 0,75 m
wird entfernt, keine Festsetzung der Kniestockhöhe
- SD, WD** Nutzungsschablone 1:
zulässige Dachform: Satteldach, Walmdach
- Nutzungsschablone 2:**
keine Festsetzung der Dachform
- 38° - 50°** Nutzungsschablone 1:
zulässige Dachneigung
- Nutzungsschablone 2:**
keine Festsetzung der Dachneigung

- O** offene Bauweise
- Baugrenze**
- Flächen für den Gemeinbedarf**
hier: Spielgarten für Kinder bzw. Platz der Begegnung
- Kinderspielfeld**
- Straße mit Pflasterterrinne (bereits Bestand)**
mit Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: verkehrsberuhigter Bereich verkehrsberuhigte Straßenfläche**
- Kfz - Stellplätze (bereits Bestand)**
- Fußweg**
- best. Trafostation der SÜC**
- Hauptwasserleitung, (bereits Bestand)**
- Hauptabwasserleitung, (bereits Bestand)**
- private Grünflächen**
- öffentliche Grünflächen**
- zu erhaltende Bäume**
- zu erhaltendes Strauch- und Buschwerk**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (bestehender, rechtskräftiger Bebauungsplan)**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des bestehenden Bebauungsplans, hier: Grenze aufgehoben**

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 Gebiets 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 Einzel-, Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhäuser (§ 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO).

3. Stellung der baulichen Anlagen

Bereich Nutzungsschablone Nr. 1:
Die Firstrichtung und die Richtung der Außenseiten der baulichen Anlagen sind entsprechend der Einzeichnung im Bebauungsplan anzuordnen. Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.
Im Bereich der Nutzungsschablone 2 wird die Firstrichtung nicht festgesetzt.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Bereich Nutzungsschablone Nr. 1:
Die Erdgeschossfußbodenhöhe der baulichen Anlagen wird mit höchstens 0,5 m über dem bestehenden Gelände festgesetzt.
Im Bereich der Nutzungsschablone 2 wird die Erdgeschossfußbodenhöhe nicht festgesetzt. Die Bauvorlagen sind im gesamten Geltungsbereich mit Geländeprofilen zu versehen.

5. Stellplätze und Garagen

Garagen- und Stellplätze sind nur auf den hier für festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind mit einem Satteldach mit 30° Dachneigung zu versehen. Die Festsetzung der Lage der Stellplätze und Garagen sowie die Festsetzung zur Dachform und Dachneigung der Garagen wird gestrichen. Lage, Dachform und -neigung der Garagen sind nur vorgeschlagen.

6. Pflanzgebote

Zur Abschirmung der Wohngebäude gegenüber der freien Landschaft sind die im Bebauungsplan festgesetzten vorgeschlagenen Pflanzflächen mit Einzelbäumen und Baum- oder Buschgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Hochwachsende einheimische Laubbäume sind zu bevorzugen.

Vorgeschlagen werden: Spitzahorn, Winterlinde, Eberesche, Acer platanoides, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Sorbus Aucuparia sowie alle einheimischen Obstbaumarten.

Zusätzlich wird vorgeschlagen:
Die Giebel der Mehrfamilienhäuser sind zur freien Landschaft hin mit einer ganzflächigen Fassadenbegrünung zu versehen. Im Übrigen sind auf jedem Baugrundstück mindestens so viele Bäume zu pflanzen, dass im Verhältnis zur Grundstücksgröße auf je 300 qm 1 Baum kommt. Dabei sind die Art 47 ff. des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (Bay. RS IV, S. 571) zu beachten.

7. Nebenanlagen

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen wird in der Weise eingeschränkt, dass Geräteschuppen nur an die Rückseite von Garagen angebaut werden dürfen. Sie dürfen nicht länger als 3 m und nicht breiter als die Garagen sein. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden die in § 14 Abs. 2 BauNVO genannten untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Erinnerungsmale, Trafostation, 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. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Rasen- oder Blumenwiesen mit lockerer Stauden- und Buschpflanzung anzulegen. Als Baumpflanzungen sollen nur heimische Gehölzarten zur Verwendung kommen (siehe auch Empfehlungen zur Grünordnung Teil IV, Ziff. 3 und 3.1 der Legende).

Die folgenden, vormaligen Festsetzungen unter B. Bauordnungsrechtlicher Art werden nur noch empfohlen und nicht mehr zwingend festgesetzt.

3. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Außenputz
Die Außenwände baulicher Anlagen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des Bauwerkes mit einem Außenputz zu versehen. Zulässig ist ein Putz mit glatter Oberfläche. Alle Hauptfassaden sind vorzugsweise in gedecktem Weiß zu halten. Nur Schwerpunktfassaden können durch farbigen Putz, Klinker oder Natursteine gestaltet werden.

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
Die Dächer sind als Walmdächer oder Satteldächer mit einer Neigung von 38 Grad bis 50 Grad auszuführen. Als Dachdeckung sind Ziegel und Betondachsteine in rotbrauner bzw. ziegelroter Farbe zu verwenden. Die Dachkehlen sollen möglichst farblich der Eindeckung angeglichen werden.

4. Notwendigkeit, Art und Gestaltung von Einfriedungen

Auf Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden. An deren Stelle sollen dicht wachsende, winterharte Sträucher vorgesehen werden. Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände errichtet werden. Es sind Holzstaketenzäune bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

III. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN VOM BEBAUUNGSPLAN

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe der Bayerischen Bauordnung erteilt werden.

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes können Ausnahmen und Befreiungen nach Maßgabe des § 31 des Baugesetzbuches (BauGB i. d. F. d. Bek. v. 23.09.2004, BGBI. I. S. 2414, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013, BGBI. I. S. 1548, geändert worden ist) erteilt werden.

IV. HINWEISE

1. Für den Bebauungsplan gilt die Bauutzungsverordnung i. d. F. der Bek. v. 23.01.1990 (BGBI. I. S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI. I. S. 466) geändert worden ist. Durch die Festsetzung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) gelten die §§ 4 und 12 bis 15 BauNVO als Bestandteile des Bebauungsplanes.
2. Die Höhenangabe in der Planunterlage 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**

- vorgeschlagene, zu pflanzende Bäume, Hochstämme wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste**
- vorgeschlagenes, zu pflanzendes Strauch- und Buschwerk wahlweise aus nachfolgender Pflanzliste**

3.1 Pflanzliste - vorgeschlagene heimische, standorttypische Gehölze

Acer platanoides "Cleveland"	Kegelförmiger Spitzahorn
Aesculus Carnea "Brioli"	Scharlach - Kastanie
Südkirsche "Große Schwarze Knopfe"	Agas - Zitter-Egge
Populus tremula	Baum-Weide - Kopf-Weide
Salix alba	Knackweide
Salix fragilis	Feldahorn - Heckenahorn
Acer campestre	Gemeine Haselnuss
Carpinus betulus	Sal-Weide
Salix caprea	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Wald Hasel
Corylus avellana	Plattentischen
Euonymus europaeus	Gemeiner Liguster
Ligustrum vulgare	Gemeine Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Schlehorn - Schwarzdorn
Prunus spinosa	Faulbaum - Pulverholz
Rhamnus frangula	Zaun Rose
Rosa rubiginosa	Bibernell-Rose
Rosa pimpinellifolia	Gemeiner Efeu
Hedera helix	Eisweien
Parthenocissus tricuspidata "Veitchii"	Kriechrose
Rosa arvensis	Zwerg-Liguster
Ligustrum vulgare "Lodense"	Heckenkirsche Clavey's Dwarf
Lonicera xylosteum "Clavey's Dwarf"	Alpen-Jahornsteeere
Ribes alpinum "Schmidt"	

2. Hinweise durch Planzeichen

- vorhandene Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude
- geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung)
- Im Hinblick auf die Solarnutzung wird empfohlen, die Firstrichtung in Ost-West-Richtung auszurichten.
- geplante Garage/n mit Einfahrt- bzw. Zufahrtsrichtung (vorgeschlagener Standort und Zufahrtsrichtung)
- Sichtdreieck
- Flurstücksnummer
- Höhenlinien m ü.N.N
- vorhandene Grundstücksgrenze
- geplante Grundstücksgrenze, vorgeschlagen

VERFAHRENSVERMERKE ZUR 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "MITTELHOLZ"

1. Der Gemeinderat Großheirath hat in der öffentlichen Sitzung vom 08.09.2014 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Mittelholz" beschlossen.
2. Der Änderungsbeschluss und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurden am 17.10.2014 im Amtsblatt Nr. 21 der Gemeinde Großheirath ortsüblich bekannt gemacht.
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Planfassung vom 08.09.2014 hat in der Zeit vom 27.10.2014 bis einschl. 27.11.2014 durch öffentliche Auslegung stattgefunden.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans i. d. Fassung vom 08.09.2014 hat am 16.10.2014 stattgefunden. Rückschreibfrist war am 21.11.2014.
5. Der Gemeinderat hat am 08.12.2014 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Stellungnahmen behandelt und den auf Grund der abgegebenen Stellungnahmen geänderten Entwurf in der Fassung vom 08.12.2014 einschließlich Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
6. Die öffentliche Auslegung wurde am 12.12.2014 im Amtsblatt Nr. 25/26 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.12.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von Montag, den 22.12.2014 bis einschl. Freitag, den 23.01.2015 öffentlich ausgelegt.
7. Gleichzeitig hat die Beteiligung der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB an der Planänderung vom 15.12.2014 bis 23.01.2015 stattgefunden.
8. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 23.02.2015 in öffentlicher Sitzung die abgegebenen Stellungnahmen gewürdigt und hat die 1. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.02.2015 als Satzung beschlossen.
9. Ausgefertigt: Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 30.04.2015 im Amtsblatt Nr. 09 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten.

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

(Siegel) (Siegel (1.Bürgermeister))

Großheirath, 07.05.2015

