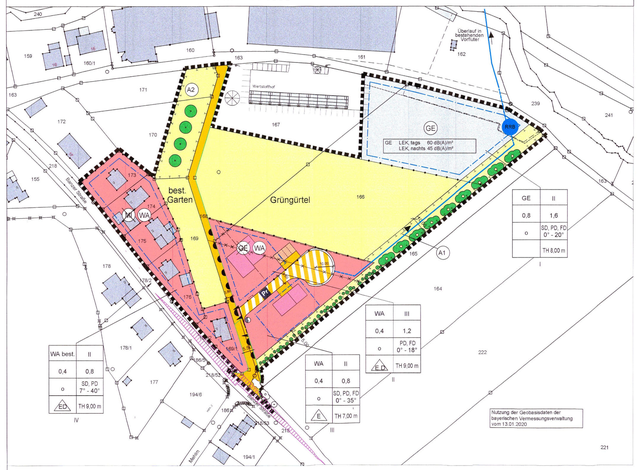
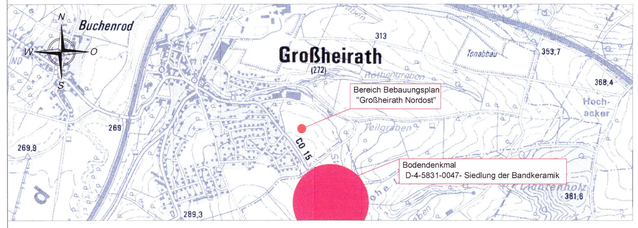
Bebauungsplan "Großheirath Nordost"

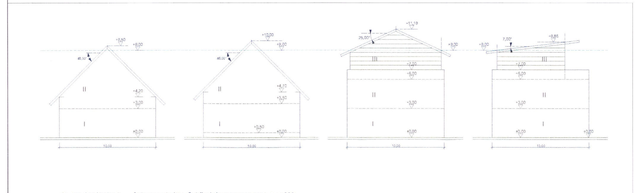
M = 1 : 1000



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

offene Bauweise

zulässiger Gebäudetyp, Einzelhaus, Doppelhaus

Baugrenze, der Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, wird angeordnet

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Pr = Privatbesitz mit Wendehammer Gemäß RASt 06 Bild 58

Umgrenzung von Flächen für vorgesehlagene 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)

zu pflanzender Obstbaum, gem. Pflanzliste, (siehe Ziff. B 3.1der 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)

A1 A2 Fortlaufende Nummerierung der Ausgleichsflächen (siehe Ziff. B 3.2 der Grünordnungsfestsetzungen)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

bestehende Bebauung

vorgeschlagene Gebäudestellung

vorgeschlagener Garagenstandort mit Zufahrt

328 Flurnummer

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Sichtdreieck

bestehende Grundstücksgrenze aufheben

RÜB geplantes Regenrückhaltebecken

geplante Verrohrung

geplanter Graben

zu entfernende Sträucher

zu erhaltene Bäume und Sträucher

geplanter Kabelverteilerschrank
Standort variabel

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,

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 zulässig.

Nicht zulässig sind:
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke
und alle unter § 8 Abs. 3 BauNVO genannten Vorhaben.

2. Bauweise
Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind im Bereich Nutzungsschablone II und IV Einzel- und Doppelhäuser, im Bereich der Nutzungsschablone 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 von 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. Einmerungsmale, Trafogebäude, Leitungsmaste, Telefonanlagen) zugelassen.

6. Immissionsschutz
Die beiden Lärmgutachten:
- GROSSHEIRATH
Bebauungsplan "Großheirath Nordost" Gewerbelärmbetrachtung Bestand, vom 26.01.2022

- GROSSHEIRATH
Bebauungsplan "Großheirath Nordost" Gewerbelärmbetrachtung, vom 26.01.2022
der Fa. Basic, Gundelsheim werden zum Bestandteil des Bebauungsplanes erklärt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die im Gewerbegebiet angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691wieder tags (6.00 h - 22.00 h) noch nachts (22.00 h - 6.00 h) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens der schalltechnische Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

7. Regenrückhaltung
Für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken eigenverantwortlich eine Regenwasserrückhaltung zu errichten. Die Ableitung hat in das bestehende Grabensystem zu erfolgen. Dafür ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Coburg zu beantragen.

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

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Crataegus 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

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

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

Speierling (Sorbus domestica), Walnuss (Sämlinge)

Sträucher:
Haselnuss, Kornelkirsche, Pfaffenhütchen, Liguster, Wolliger Schneeball, Wildrose, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Wildapfel, Wildbirne, Eberesche, Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn, Sommerlinde, Winterlinde, Stieleiche, Traubeneiche, Hainbuche, Vogelkirsche, Elsbeere, Mehlbeere, Wildkirsche, Feldulme, Bergulme, Flatterulme, Salweide, Aspe, Zitterpappel, Schwarzpappel, Silberpappel, Graupappel, Schwarzerle, Grauerle, Esche, Bruchweide, Mandelweide, Korbweide, Purpurweide, Grauweide, Ohrweide, Lavendelweide, Schwarzwerdende Weide, Reifweide, Sahlweide, Bachweide, Silberweide, Fahlweide, Lorbeerweide, Ginkgo, Mammutbaum, Urweltmammutbaum, Douglasie, Tannenwedel, Wasserschwaden, Kalmus, Rohrkolben, Teichbinse, Wasserminze, Sumpfdotterblume, Kuckuckslichtnelke, Wiesenknöterich, Sumpfschwertlilie, Blutweiderich, Mädesüß, Blutweiderich, Wasserdost, Kohldistel, Sumpfkratzdistel, Bachnelkenwurz, Sumpfvergißmeinnicht, Bachbunge, Ufer-Wolfstrapp, Ufer-Segge, Rispen-Segge, Sumpf-Segge, Ufer-Schwaden, Wasserschwaden, Wasserfenchel, Sumpfkresse, Bachkresse, Wasserkresse