

# VORENTWURF BEBAUUNGSPLAN "ROßWINKEL" IN 96269 GROßHEIRATH



## Präambel

Die Gemeinde Großheirath beschließt den vom Büro Strukturdesign ausgearbeiteten Bebauungsplan "Roßwinkel" in Großheirath mit der Begründung in der Fassung vom ..... als Satzung.

Dieser Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung und den nachstehenden Festsetzungen.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

das Baugesetzbuch (BauGB)  
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

die Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

die Planzeichenverordnung (PlanZV)  
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

die Bayerische Bauordnung (BayBO)  
Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

## 1. Festsetzungen durch Planzeichen

■ ■ ■ ■ ■ Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**0,8** zulässige Grundflächenzahl (GRZ Höchstwert)

--- Anbauverbotszone

--- Baubeschränkungzone

--- Baugrenze

■ bestehende Bebauung

||| Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Private Grünfläche

● anzupflanzender Baum

● zu erhaltender Baum

● anzupflanzender Strauch

## 2. Textliche Festsetzungen

2.1 Geltungsbereich  
Der Geltungsbereich umfasst einen Teilbereich der Flurstücksnummer 696/1 und die Flurstücknummern 693, 693/1 und 693/2 der Gemarkung Großheirath in 96269 Großheirath.  
Es gilt die vom Büro Strukturdesign, Müssigerstr. 4 in 96215 Lichtenfels ausgearbeitete Zeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen im Maßstab 1:1000 vom ....., die mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

2.2 Art der baulichen Nutzung  
Gewerbegebiet (§8 BauNVO)  
Zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.  
Ausnahmsweise können Tankstellen zugelassen werden.  
Wohnungen für Aufsichts- und Beringungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gebiet zugeordnet ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nicht zulässig.  
Geländeabgrabungen und -auffüllungen sind grundsätzlich zulässig.

2.3 Maß der baulichen Nutzung  
gemäß §17 BauNVO  
Es gelten folgende Höchstwerte:  
GRZ (Grundflächenzahl): 0,8

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,8) festgesetzt. Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

2.4 Höhe baulicher Anlagen  
Zulässig sind Lagerhallen mit einer maximalen Höhe von 15m - gemessen von Geländeoberkante bis Oberkante Firsthöhe.  
Weiterhin sind 2-geschossige Sozial-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit einer maximalen Firsthöhe von 10m über der Geländeoberkante. Die Höhe darf durch untergeordnete technische Ein- und Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- und Klimatechnik, Antennen oder Industrieschornsteine) um max. 5m überschritten werden.

2.5 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen  
2.5.1 Für den Geltungsbereich wird offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

2.5.2 Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG  
Die Anbauverbotszone ist von baulichen Anlagen innerhalb von 15m zur Kreisstraße CO12 - gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke - frei zu halten.

Jegliche Art von Werbung, werbende oder sonstige Hinweiswischer sind innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Einfriedigungen an der Grundstücksgrenze entlang der Staatsstraße innerhalb der Bauverbotszone sind nur zulässig, wenn diese einen Abstand von mehr als 7,50m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke und mehr als 1,50m zum äußeren Rand des straßenbegleitenden Geh- und Radweg einhalten.

Baumpflanzungen und Großsträucher an der Grundstücksgrenze entlang der Staatsstraße sind nur zulässig, wenn diese einen Abstand von mehr als 7,50m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke und mehr als 2,50m zum äußeren Rand des straßenbegleitenden Geh- und Radweg einhalten.  
Schäden an Geh- und Radwegen durch Bepflanzungen sind zu verhindern.

2.5.3 Baubeschränkungzone gem. Art. 24 Abs. 1 BayStrWG  
Innerhalb der Baubeschränkungzone - 30m von der Kreisstraße CO12 (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) - dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen für bauliche Anlagen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden.

Innerhalb der Baubeschränkungzone und darüber hinaus ist Werbung bzw. sind werbende oder sonstige Hinweiswischer grundsätzlich nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) zulässig.  
Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger, Heuballen, etc.) sind unzulässig.

2.5.4 Baugrenzen nach §23 Abs. 3 BauNVO  
Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.  
Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO entsprechende Abstandsflächen einzuhalten.

2.6 Dach / Fassade  
Die Dächer der Gebäude sind als Flach-, Pult- und Satteldächer auszubilden. Als Dachneigung werden 0 - 35° festgesetzt.  
Rundbogendächer sind ebenfalls zugelassen.  
Die Nutzung von Photovoltaik und Solarthermie auf den Dachflächen ist ausdrücklich zugelassen und empfohlen.  
Bei der Wahl der Anlagen ist auf eine blendfreie Ausführung zu achten, um eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße CO12 zu vermeiden. Bei aufgestellten Photovoltaikanlagen wird ein geradliniger seitlicher Abschluss vorgeschrieben. Empfohlen wird der Einbau flächenbündiger Photovoltaikmodule.

2.7 Lärmschutz für Aufenthaltsräume  
Aufenthaltsräume sind so anzuordnen, dass sie von der Kreisstraße abgewandt sind. Andernfalls sind bauliche Vorkehrungen durch schallschützende Außenbauteile zu treffen.

2.8 Erschließung  
Die Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt über das nördlich gelegene Gewerbegebiet.

2.8.1 Verkehr  
Die Zufahrt zum Geltungsbereich erfolgt über das nördlich gelegene Gewerbegebiet.

2.8.2 Entsorgung von Abwasser, Erschließung Trinkwasser, Strom, Telefon  
Die Anbindung an die örtliche Versorgung erfolgt über das nördlich gelegene Gewerbegebiet.

2.9 Umgang mit Oberflächenwasser  
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

2.10 Werbeanlagen  
Pro Fassadenfläche ist jeweils eine Werbeanlage mit einer maximalen Fläche von 25m² zulässig.  
Geworben werden darf nur für den betreffenden Betrieb. Großflächige Anlagen für Wechselwerbung sind nicht zulässig.  
Darüber hinaus sind ein Werbepylon und fünf Fahnenmasten zulässig. Werbeanlagen, die Verkehrsteilnehmer ablenken können, dürfen nicht errichtet werden.  
Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone sind nicht zulässig.

2.11 Ausgleichsmaßnahmen  
Ausgleichsflächen sind an den Grundstücksgrenzen - wie im Plan gekennzeichnet - nach entsprechender Berechnung zu schaffen.

Für die Pflanzung von Bäumen sind folgende Arten zu verwenden:

2.11.1 PFLANZLISTE Streuobstwiese	Echte Mispel <i>Mespilus germanica</i>
Vogelkirsche <i>Prunus avium</i>	Birnenschnitt <i>Cydonia oblonga</i>
Kulturbirne <i>Pyrus communis</i>	Wildbirne <i>Pyrus pyrastra</i>
Europäischer Wildapfel <i>Malus sylvestris</i>	
Hauswetzsche <i>Prunus domestica</i>	

Pflanzung und Unterhalt (Pflege) der Obstbäume nach guter fachlicher Praxis (Bodenaustausch, ausreichend Pflanzlöcher & einarbeiten von Kompost). Verwendung von standortgerechten, regionaltypischen Gehölzen.

Qualität der Obstbäume:  
Hochstamm, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8-10cm, Kronensatz 180cm,  
Grundstück-Grenzabstand 7,5m, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel,  
Stützpfahl in Hauptwindrichtung zur Stabilisierung der Bäume, Verbißschutz gegen Wild,  
Drahtkorbschutz gegen Wühlmäuse

2.11.2 PFLANZLISTE 3-reihige Hecke

Feldahorn <i>Acer campestre</i>	Gewöhnlicher Schneeball <i>Viburnum opulus</i>
Wildbirne <i>Pyrus pyrastra</i>	Schwarzer Holunder <i>Sambucus nigra</i>
Hartriegel <i>Cornus sanguinea</i>	Roter Holunder <i>Sambucus racemosa</i>
Hasel <i>Corylus avellana</i>	Eberesche <i>Sorbus aucuparia</i>
Heckenkirsche <i>Lonicera xylosteum</i>	Salweide <i>Salix caprea</i>
Wolliger Schneeball <i>Viburnum lantana</i>	Europäisches Pfaffenhütchen <i>Euonymus europaeus</i>

Pflanzqualität der Sträucher:  
mind. 4 Triebe, 60-100cm hoch

Hinweise  
Hinweis 1: Denkmalschutz - Bodendenkmäler  
Zur Sicherung von Bodendenkmälern wird zur Berücksichtigung bei Bauplanung und Ausführung ein Hinweis auf den Art. 8 BayDSchG mit seiner unmittelbaren Rechtswirkung aufgenommen:  
„Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.“

Zur Anzeige verpflichtet sich 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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.  
Eigentümer, dringlich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, aus dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.  
Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.“

Hinweis 2: Altlasten  
Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Bei bestehendem Altlastenverdacht ist nach §18 BBodSchG ein privater Sachverständiger hinzu zu ziehen.

## 1. Verfahrensmerkmale

1.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath beschloss in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Roßwinkel".  
Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes "Roßwinkel" wurde gemäß §2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

1.2 Der Vorentwurf des Bebauungsplanes "Roßwinkel" der Gemeinde Großheirath mit der Begründung in der Fassung vom ..... wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom ..... gemäß §3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB.

1.3 Der Entwurf des Bebauungsplanes "Roßwinkel" der Gemeinde Großheirath mit der Begründung in der Fassung vom ..... wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom ..... gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am ..... öffentlich bekannt gemacht. Zeitgleich erfolgte die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB.

1.4 Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath hat in seiner Sitzung am ..... dem Bebauungsplan "Roßwinkel" der Gemeinde Großheirath mit der Begründung in der Fassung vom ..... beschlossen.

Gemeinde Großheirath, den .....  
Udo Siegel  
Erster Bürgermeister

1.5 Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan "Roßwinkel" der Gemeinde Großheirath mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß §6 BauGB genehmigt.

Coburg, den .....  
Landratsamt Coburg Siegel

1.6 Ausgefertigt:

Gemeinde Großheirath, den .....  
Udo Siegel  
Erster Bürgermeister

1.7 Die Erteilung der Genehmigung den Bebauungsplanes "Roßwinkel" der Gemeinde Großheirath wurde am ..... gemäß §6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan "Roßwinkel" der Gemeinde Großheirath ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Großheirath, den .....  
Udo Siegel  
Erster Bürgermeister



Müssigerstraße 4 96215 Lichtenfels  
Tel. 09571 1055 Fax 09571 71645  
www.strukturdesign.net  
mail@strukturdesign.net

Stand 28.02.2025