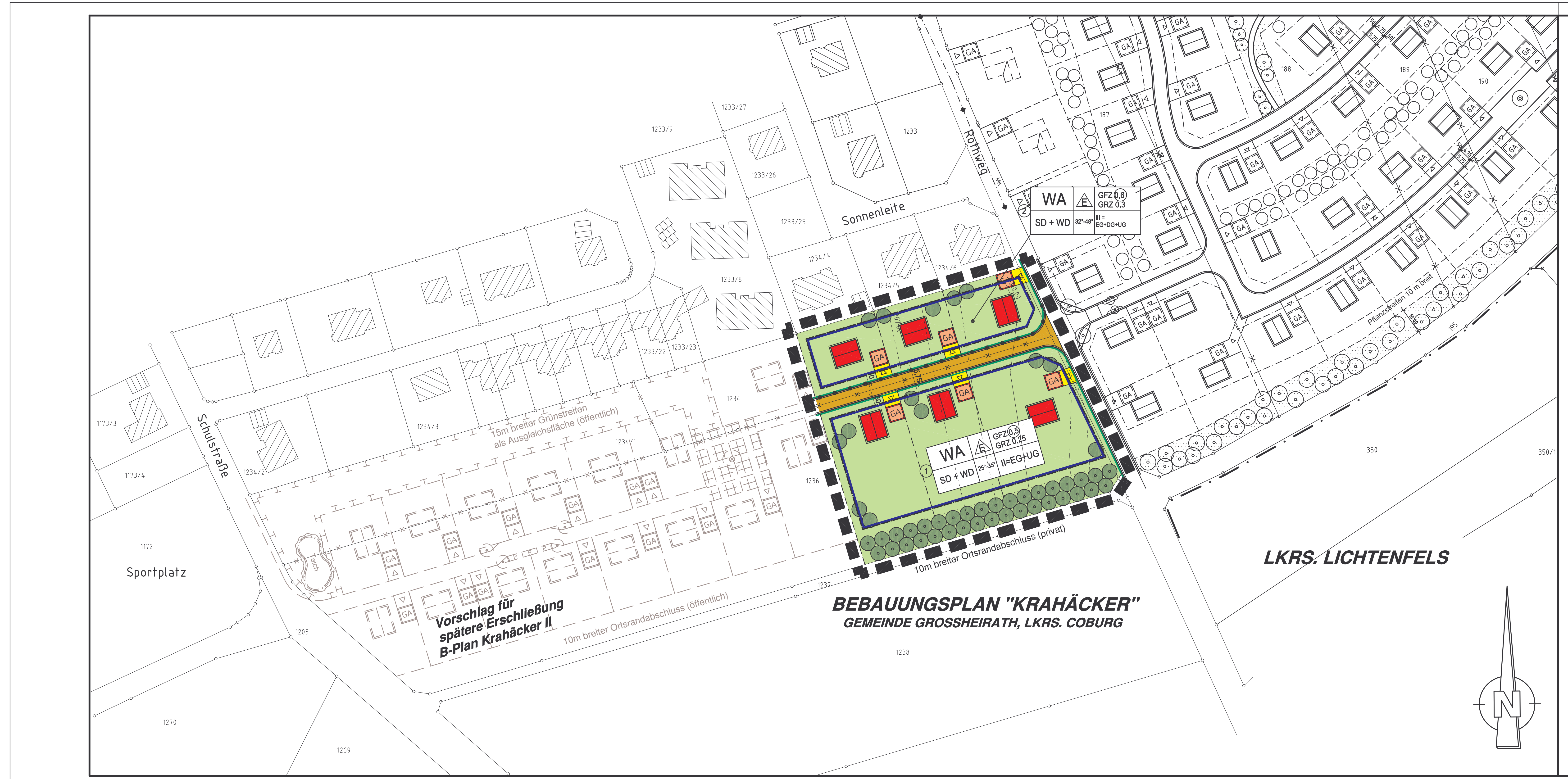

L E G E N D E als Bestandteil zum Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

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)

A. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) Nutzungsschablone 1: GRZ 0,25 Nutzungsschablone 2: GRZ 0,3
GFZ○	Geschossflächenzahl als Höchstmaß im Kreis (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) Nutzungsschablone 1: GFZ ⓪,5 Nutzungsschablone 2: GFZ ⓪,6
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) , EG = Erdgeschoss UG = Untergeschoss, DG = ausgebautes Dachgeschoss Nutzungsschablone 1: II = EG + UG mit max. 3,25 m Geschosshöhe Nutzungsschablone 2: III = EG + UG + DG (ausgebaut) mit max. 2,75 m Geschosshöhe
E	nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 Satz 3 BauNVO) Je Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten erlaubt.
▭	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
SD + WD	Dachform: Satteldach + Walmdach Nutzungsschablone 1: Dachneigung 25° - 35°, Nutzungsschablone: Dachneigung 32° - 48°,
—	Straßenbegrenzungslinie
Schrammbord Fahrbahn Schrammbord 50 4,75 50	
🟩	private Grünflächen: Bepflanzung siehe Grünordnungsfestsetzungen
●●●	private Fläche, auf der die Anpflanzung und Erhaltung eines 10 m breiten Gehölzstreifens zur Pflicht gemacht wird (siehe Grünordnungsfestsetzungen) Eine Einzäunung des Pflanzstreifens ist nicht zulässig.
■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
—•—•—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sockel

Die Sockelhöhe darf nur bis 0,50 m über OK Gelände bergseitig gerechnet und bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens reichen.

2. Dächer

Die Dächer sind als Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von 25° - 35°, bzw. 32° - 48° auszuführen. Kniestock mit max. 0,75 m Höhe ist zulässig. Als Kniestockhöhe gilt der Abstand von Oberkante Rohfußboden des Dachgeschosses bis zur Unterkante Fußpfette. Die Dachüberstände dürfen bei Nutzungsschablone Nr. 1 max. 1,50 m betragen.
Bei Nutzungsschablone Nr. 2 werden die Dachvorsprünge des Hauptdaches am Ortgang auf 0,50 m und an der Traufe auf 0,70 m beschränkt.

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) einen Stauraum von mind. 5 m aufweisen.

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.

Der Belag des Stauraumes vor Garagen, sowie Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen auf privatem Grund dürfen nicht asphaltiert werden, sondern sind so auszuführen, dass anfallendes Regenwasser im Boden versickern kann (mögliche Befestigung mit Kies, Rasengittersteine, Pflastersteine mit Grasfuge, o. ä.).

Den öffentlichen Verkehrsflächen darf von privatem Grund kein Oberflächenwasser zugeführt werden.

4. Einfriedungen

Als Einfriedung zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken sind nur senkrecht angeordnete, sockellose Holzzäune von max. 1,20 m Höhe und freiwachsende Hecken zulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind freiwachsende Hecken, sockellose Holzzäune, 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, Schotterrasen o. ä.).

Unverschmutztes Oberflächenwasser (Dachwasser) sollte, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über den Kanal abgeleitet, sondern versickert oder gesammelt und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Ein Entwässerungsplan mit Geländeschnitt ist vorzulegen.

6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 u. Art. 7 BayBO einzuhalten. Garagen mit Nebenräumen sind im Rahmen der Art. 6 und 7 BayBO als Grenzbebauung erlaubt. Nebengebäude sind bis zu einer max. Nutzungsfläche von 20 qm auch außerhalb der Baugrenzen erlaubt.

7. Grünordnungsfestsetzungen

7.1. 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 mind. ein großkroniger Laubbaum und je 100 qm Gartenlandfläche mind. ein Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2. Fassadenbegrünung

Fensterlose Wände von Nebengebäuden, Garagen und Hauptgebäuden sollen mit Kletter- oder Rankpflanzen begrünt werden. Andere Wände können begrünt werden.

7.3. Ortsrandsabschluss

Am südlichen Bebauungsrand ist ein 10 m breiter Grünstreifen auf privatem Grund als Ortsrandabschluss dicht mit Bäumen und Sträuchern wahlweise aus Pflanzliste Ziff. 7.4. anzupflanzen und dauerhaft als Übergang zur freien Landschaft zu erhalten. Eine Einzäunung des Pflanzstreifens ist nicht zulässig.

7.4. Pflanzliste für private Grünflächen

Es dürfen nur heimische Baumarten, Gehölze und Obstbäume gepflanzt werden.

z. B. Großkronige Bäume:

Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Juglans regia	Walnuss
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stileiche

z. B. Kleinkronige Bäume:

Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne

z. B. Sträucher und Gehölze:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Acer campestre	Feldahorn
Viburnum opulus	Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Salix purpurea	Purpurweide
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Carpinus betulus	Hainbuche

Von der Bepflanzung mit Nadelgehölzen sollte abgesehen werden.

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

🟥	geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort und vorgeschlagene Firstrichtung)
▨	vorhandene Wohngebäude
▥	vorhandene Betriebs- und Nebengebäude
▷ GA	Garage/n mit Einfahrt- bzw. Zufahrtsrichtung (vorgeschlagener Standort)
	Grundstücksgrenzen
—○—	vorhanden
—×—○—×—	vorhanden, aufzuheben
— — —	neu, vorgeschlagen
1234	Flurstücksnummern
325	Höhenlinien m ü.N.N
	Anpflanzen:
●	z.B. Bäume und Sträucher
	Standorte = vorgeschlagen, unverbindlich
	Arten = heimische, standortgerechte Baumarten, Obstbäume, Gehölze und Sträucher wahlweise aus Pflanzliste Teil B, Ziff. 7.4.
—◆— MK —◆—	bestehende Kanäle (MK = Mischkanal)

D. HINWEISE DURCH TEXT

1. HINWEISE ZUM NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ:

Auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NW FreiV) v. 01.01.2000, veröffentlicht im Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000 und die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW - veröffentlicht im AllMBl Nr. 3/2000), die die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser beschreiben, wird hingewiesen. Eine Schachtversickerung (ohne Vorreinigung) sollte unterbleiben.

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 schadstoffarmer Heizsysteme und auf die Nutzung moderner Energien, wie den Einbau von Sonnenkollektoren zur Energiegewinnung, wird hingewiesen.

2. Wasserwirtschaft

2.1. Hausdränagen dürfen nur am Oberflächenwasserkanal angeschlossen werden. Für evtl. Dränleitungen ist ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorfluter bzw. bei Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.

2.2. Die Bauvorhaben sind gegen evtl. anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.

2.3. Die Dichtigkeit von privaten Hausanschlüssen an die öffentliche Kanalisation muss gewährleistet sein und nachgewiesen werden.

2.4. 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.

3. Empfehlung zu Lärmschutzmaßnahmen:

Um den Verkehrslärm der Bundesstraße 4 und der geplanten Bundesstraße 289 zu mindern, wird empfohlen, bei den Wohnhäusern ruhebedürftige Räume auf der straßenabgewandten Seite anzuordnen oder in den betroffenen Räumen Schallschutzfenster mind. der Klasse 3 anzubringen. Die Aufwendungen zum Lärmschutz sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.

E. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / MITTEILUNGEN

1. Das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass Bodendenkmäler bereits so stark abgetragen sein können, dass sie obertägig nicht mehr kenntlich sind. Dies gilt für vor- und frühgeschichtliche und mittelalterliche Siedlungen und Friedhöfe sowie historische Altorte.

Bei Bodeneingriffen von Baudenkmälern ist stets auch mit dem Auffinden von beweglichen oder unbeweglichen Bodendenkmälern zu rechnen. Derartige Arbeiten sind daher unbedingt im Einzelfall mit der Archäologischen Außenstelle Oberfranken abzustimmen.

Aufgefundene Bodendenkmäler sind unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel: 0951/4095-0, Fax: 0951/4095-30 anzuzeigen (Art.8 Abs.1 Bay. DSchG), sowie unverändert zu belassen (Art. 8 Abs.2 Bay. DSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art.7 Abs.1 Bay. DSchG).

2. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von den Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom gepflanzt werden.

Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom erforderlich.

F. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Großheirath hat in der öffentlichen Sitzung vom 14.05.2001 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 10 der Gemeinde Großheirath vom 18.05.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 14.05.2001 hat vom 29.05.2001 bis 29.06.2001 statt gefunden.
Erörterungstermin war am 28.05.2001.

3. Gleichzeitig wurden die Träger der öffentlichen Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB an der Planaufstellung beteiligt.
Rückschreibefrist war bis 25.06.2001.

4. Der Gemeinderat hat am 30.07.2001 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt und den Bebauungsplan mit den bereits eingearbeiteten Änderungen i. d. Fassung vom 30.07.2001 einschließlich Begründung gebilligt und seine öffentliche Auslegung beschlossen.

5. Die öffentliche Auslegung wurde am 10.08.2001 im Amtsblatt Nr. 16 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf i. d. Fassung vom 30.07.2001 wurde einschließlich Begründung in der Zeit vom 20.08.2001 bis 20.09.2001 öffentlich ausgelegt.

6. Der Gemeinderat hat am 16.10.2001 in öffentlicher Sitzung die vorgebrachten Anregungen behandelt.

7. Der Gemeinderat hat am 09.12.2002 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan in der vorliegenden Fassung vom 16.10.2001 als Satzung beschlossen.

8. A U S F E R T I G U N G

Es wird hiermit bestätigt, dass der Bebauungsplan in der Fassung vom 16.10.2001 dem Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung am 09.12.2002 zu Grunde lag.

Großheirath, den . . . .

(Siegel) . . . .
Hümmer (1.Bürgermeister)

9. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses im Amtsblatt vom 07.02.2003 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

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

Großheirath, den . . . .

(Siegel) . . . .
Hümmer (1.Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"KRAHÄCKER"

Gemeinde: GROSSHEIRATH

Gemarkung: GROSSHEIRATH
Flurgebiet: KRAHÄCKER
Landkreis: COBURG
Reg.Bez.: OBERFRANKEN

Darstellung: LAGEPLAN
LEGENDE
GRÜNORDNUNGSPLAN

Beilage:
Plan-Nr:
Maßstab: 1 : 1000

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
Vorentwurf	14.05.01	Schö	Aufstellungsbeschluss vom 14.05.01
Entwurf	30.07.01	Schö	Billigungsbeschluss vom 30.07.01
Entwurf	16.10.01	Schö	Satzungsbeschluss vom 09.12.2002

Gemeinde	Entwurfsverfasser
. . . . 1.Bürgermeister	Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH Eichenweg 11 96479 Weitramsdorf/OT Weidach Tel. 09561/8339-0 Fax 8339-33 . . . .
Großheirath, ...	Weitramsdorf, 16.Oktober 2001

großheirath/gro01-04/cad/Krahäcker.dwg