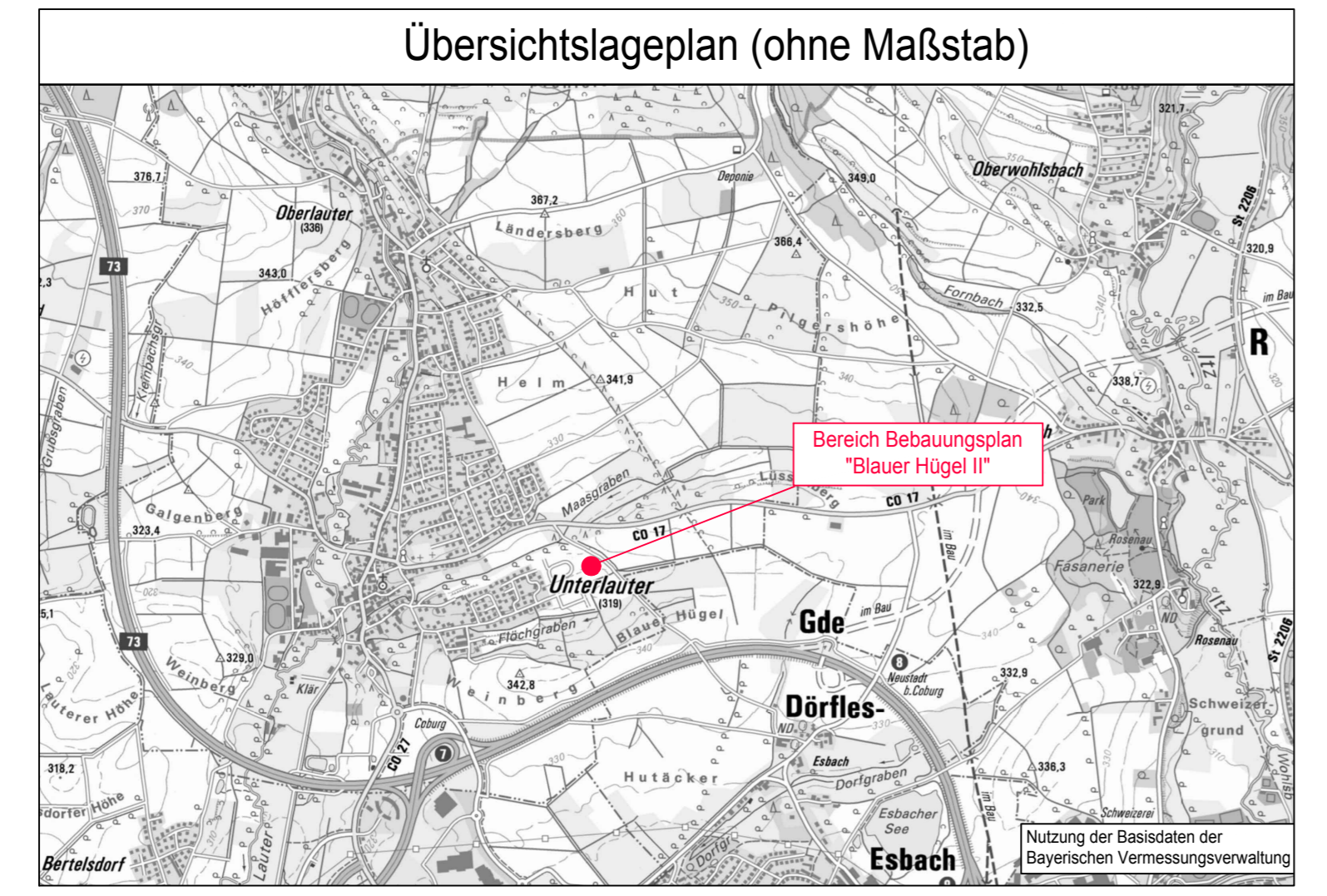


Baugebiet "Blauer Hügel II"
Gemeinde Lautertal



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

LEGENDE

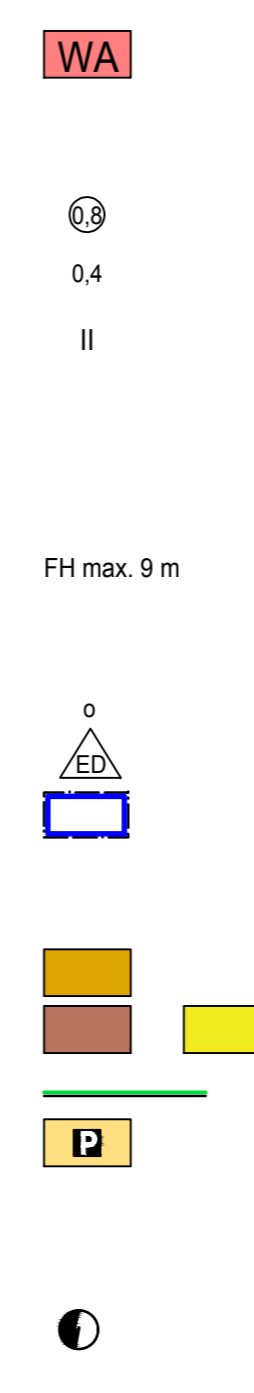
- 0.1 RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNG
- das Baugesetzbuch (BauGB)
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - das Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV)

- 0.2 NUTZUNGSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)
- a) Art der baulichen Nutzung
 b) Bauweise
 c) Dachform (SD= Satteldach, WD= Walmdach, PD= Pultdach, ZD= Zeltdach)
 d) Dachneigung
 e) Zahl der Vollgeschosse / Höhe der baulichen Anlagen
 f) Grundflächenzahl
 g) Geschossflächenzahl

a)	WA	II / FH max. 9 m	e)
f)	0,4	0,3	g)
b)	o	ED	b)
c)	SD, WD, PD, ZD	16° - 49°	d)

A) PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

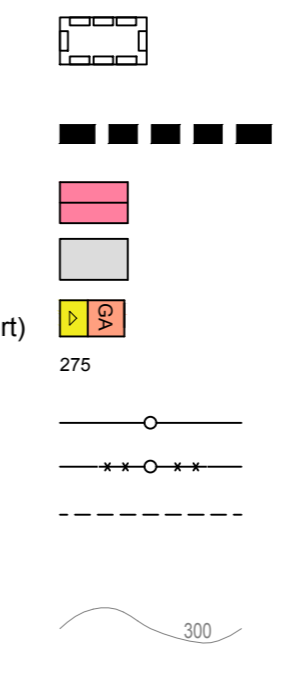
- 1.0 Art der baulichen Nutzung
 1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung
 2.1 Geschossflächenzahl (GFZ) - Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß
 2.5 Grundflächenzahl (GRZ)
 2.7 Zahl der Vollgeschosse als römische Ziffer - Höchstmaß
 Erdgeschoss + Obergeschoss oder Erdgeschoss
 + als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss
 2.8 Höhe der baulichen Anlagen (siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2)
 (= die maximale Firsthöhe über FOKEG)
- 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 3.1 Offene Bauweise
 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 3.5 Baugrenze
- 6.0 Verkehrsflächen
 6.1 Straßenverkehrsflächen
 6.1.1 Gehwege, Einfahrten
 6.2 Straßenbegrenzungslinie
 6.3 Öffentliche Parkplätze
- 7.0 Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 7.1 Elektrizität



- 8.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (das Baugebiet ist im Trennsystem zu entsorgen)
 8.1 Regenwasserkanal
 8.2 Schmutzwasserkanal
- 9.0 Grünflächen
 9.1 Private Grünflächen
 9.2 Öffentliche Grünflächen
 9.3 Öffentliche, straßenbegleitende Grünflächen
- 10.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (Rückhaltung von Regenwasser)
 10.1 Öffentliches Regenrückhaltebecken
- 13.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 13.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Anpflanzen: Bäume
 Sträucher
- Erhaltung: Bäume
 Sträucher

- 15.0 SONSTIGE PLANZEICHEN / HINWEISE DURCH PLANZEICHEN
- 15.5 Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 Geplante Wohngebäude (vorgeschlagener Standort + Firstrichtung)
 vorhandene Wohn-, Betriebs- und Nebengebäude
 Garagen mit Einfahrt- bzw. Zufahrtsrichtung (vorgeschlagener Standort)
 Grundstücksgrenzen:
 vorhanden
 vorhanden, aufzuheben
 neu vorgeschlagen
 Flurstücksnummern
 Höhenlinien mit Höhenangaben über NN



B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 1.1. Außenfassaden
 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein (Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedockten Farbtonen).
 Sichtbeton ist nur in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig.
 Rustikale und naturbelassene Blockhäuser sind nicht zulässig.
 Die Fenster bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind im stehenden Format auszubilden.
 Als Dachdeckung sind bevorzugt naturrote, braune oder anthrazitfarbene Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.
- 1.2. Sockel
 Die Sockel dürfen nicht höher als 0,50 m ausgebildet werden, gemessen mittig zur Straßenachse vom Niveau der Erschließungsstraße in Bezug zu FOKEG.
- 1.3. Dachform
 Im Plangebiet sind gemäß Festsetzung der jeweiligen Nutzungsharfe Sattel-, Walm-, Pult- und Zeltdächer mit einer Dachneigung (DN) von 16° bis 49° zulässig.
 Sonnenkollektoren sind an geeigneter Dachfläche zulässig.
2. Höhe der baulichen Anlagen
 Die Fertigfußboden - Oberkante im Erdgeschoss (FOKEG) darf max. 0,50 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen, gemessen mittig im Gebäude, senkrecht zur Straßenseite.
 Die maximale Firsthöhe über FOKEG wird mit 9,00 m festgesetzt.
 Die Bauvorlagen sind mit Geländeprofilen zu versehen.
3. Garagen, Carports und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen
 Die dargestellte Fläche für Garagen und Nebengebäude ist nur ein Vorschlag. Innerhalb der Baugrenzen ist sowohl eine Verschiebung längs, wie auch ein Wechsel zur seitlichen Grundstücksgrenze möglich. Die Festsetzungen der BayBO Art. 6 sind einzuhalten.
- Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen.
- Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
- Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
4. Einfriedigungen
 Die Einfriedung der Grundstücke darf 1,0 m - gemessen ab Straßenoberkante - nicht übersteigen. Zulässig sind Holzzäunungen oder Hecken. Nur zwischen den Grundstücken können auch andere Materialien bis 1,00 m Höhe verwendet werden.
5. Natur- und Landschaftsschutz
 Die Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargrundstückes anzuleichen. Vorhandene Böschungen sind zu erhalten.
 Die durch Straßen- und Wegebau entstehenden Böschungen sind auch dann an den Grundstücken zu dulden, wenn sie nicht im Plan dargestellt sind.
 Stützmauern sind hier unzulässig. Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten.
 Befestigte Flächen sollen, wo es möglich ist, wasserdurchlässig sein. 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. Rasenpflaster, Schotterterrassen o. ä.
 Anfallendes Dachflächenwasser soll, soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, über Sickeranlagen (Schächte) dem Untergrund zugeführt, oder gesammelt und für die Gartenbewässerung und dergleichen verwendet werden.
 Aus Gründen der Verbesserung des Kleinclimas sind größere fensterlose Wandflächen von Haupt- und Nebengebäuden zu begrünen.
 Tümpel und Gräben sind mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten. Der Wasserabfluß der Gräben darf durch Zäune, Mauern, etc. nicht behindert werden.
 Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.
 Auf die Anzeigepflicht gem. §34 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.
 Für evtl. Dränleitungen ist dann ein eigenes Ableitungssystem zum nächsten Vorfluter bzw. beim Trennsystem zum Regenwasserkanal zu schaffen.

6. Abstandsflächen und Sichtdreiecke
 Die Abstandsflächen von Gebäuden sind nach Art. 6 BayBO einzuhalten.
 Garagen mit Nebengebäude sind bis zu einer max. überbaubaren Fläche von 50m² als Grenzbebauung erlaubt.
 Untergeordnete Bauliche Anlagen sind zulässig.
 Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keinerlei Hochbauten errichtet und Anpflanzungen aller Art sowie Zäune, Stapel und sonstige Gegenstände angebracht werden, wenn sie eine Höhe als >1,0 m über der Fahrbahn erreichen.

7. Grünordnungsfestsetzungen
 7.1 Private Grünflächen
 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Freiflächen zwischen der Bebauung durch Einzelbäume und Baumgruppen zu gliedern.
 Obstbäume und einheimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher sind zu bevorzugen. Je 500 m Grundstücksfläche ist mind. ein großkröniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 7.2 Öffentliche Grünflächen / Schutzbepflanzung
 Der vorhandene Baum- und Strauchbestand entlang der Gemeindeverbindungsstraße ist zu erhalten und als öffentlicher, mind. 5 m breiter Grünstreifen, bestehend aus einheimischen Baum- und Straucharten, fortzuführen. Die aufgeführten Pflanzenarten aus unten aufgeführter Artenliste sind zu verwenden.
 Artenliste für Neuanpflanzungen:
 Pflanzung von standortgerechten Sträuchern:
 z. B. Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Heckenkirsche, Wild-Äpfel, Kreuzdorn, Wildbire, Haselnuss, Liguster, Heckenrosen, Salweide
 Rasenflächen: blühende Wiesengrassmischungen

C) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME / HINWEISE DURCH TEXT

1. Auswirkungen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet
 In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet werden landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind Einwirkungen durch die bei der Bearbeitung entstehenden Geräusche, Gerüche und Staubentwicklungen auf das Plangebiet nicht zu vermeiden.
2. Denkmalpflege
 Art. 8 Abs. 1 DSchG
 Wer Bodendenkmäler 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 Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.
 Die Anzeige eines 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 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.

D) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Lautertal hat in seiner Sitzung am 02.11.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans "Blauer Hügel II" im Gemeindegebiet Lautertal im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB 2017 (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen.
 Gleichzeitig wurde der Bebauungsplan genehmigt und die öffentliche Auslegung beschlossen.
2. Der Aufstellungsbeschluss und die öffentliche Auslegung wurden am 02.11.2017 öffentlich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde auf die Veröffentlichung im Internet hingewiesen.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren und die Begründung in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.
5. Die Gemeinde Lautertal hat mit Beschluss vom XX.XX.XXXX in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §10 Abs. 1 BauGB als Sitzung beschlossen.
6. Ausgefertigt:
 Lautertal, den XX.XX.XXXX
 Siegel
 Sebastian Straubel, 1. Bürgermeister
7. Der Satzungsbeschluss wurde am XX.XX.XXXX im Amtsblatt Nr. XX gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

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

Siegel
 Sebastian Straubel, 1. Bürgermeister

Aufstellung des Bebauungsplans "Blauer Hügel II" im beschleunigten Verfahren, nach §13b BauGB

ENTWURF

Gemeinde: Lautertal
 Gemarkung: Untertautertal
 Flurgebiet: Blauer Hügel
 Landkreis: COBURG
 Reg. Bez.: OBERFRANKEN

Darstellung: LAGEPLAN
 LEGENDE
 SCHEMASCHNITT
 Übersichtslageplan

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

Fertigung	am	gez. von	Grundlage
Entwurf	02.11.2017	Kloth	Aufstellungsbeschluss vom

Gemeinde: Lautertal
 Entwurfsverfasser: Koenig + Kühnel
 Ingenieurbüro GmbH
 Eisenweg 11
 96479 Weitraamsdorf/OT Weidach
 Tel.: 09561/8339-0 Fax: 8339-33

1. Bürgermeister: Lautertal, den
 Weitraamsdorf, 02.11.2017