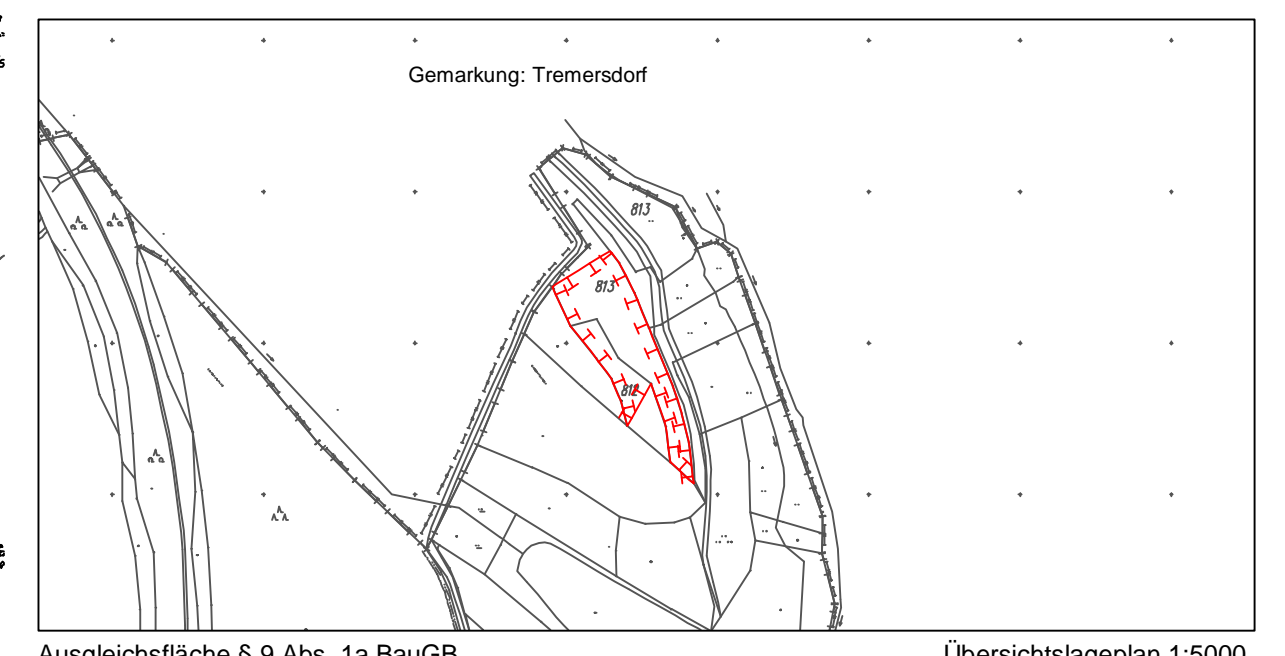


gilt für gesamten Geltungsbereich

WA	II, E+D=II
0,3	FH = 9,0 m
o	ED
SD, WD, PD, ZD	18° - 49°

Lautergrund - Fröschgrund - Thannergrund / Lange Berge (9)



Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB  
Auf Teilflächen der Flur-Nrn. 812 und 813 Gemeinde Lautertal, Gemarkung Tremersdorf, werden 4.753 m² als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Einriff für den Bebauungsplan zueordnet.

- 15.0 Sonstige Planzeichen
- Wohnhaus geplant
  - Garagen geplant

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 - BauGB -)

16.0 Hinweise:

- 16.1 Bestandsangaben (nach DIN 18702)
- Wohn-, Miets-, Büro- und Geschäftsgebäude
  - Garagen, Wirtschafts-, Neben- und Werksgebäude
  - Vorhandene Grundstücksgrenze

NUTZUNGSHARFE

Art der Nutzung	WA	II, E+D=II	Zahl der Vollgeschosse max. Firsthöhe über Gelände = 9,0 m
Grundflächenzahl	0,3	0,6	Geschosflächenzahl
Bauweise	o	ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Dachform (SD=Satteldach, WD=Walmdach, PD=Pultdach, ZD=Zelttdach)	SD, WD, PD, ZD	18° - 49°	Dachneigung

- 17.0 Erstellung von baulichen Anlagen
- 17.1 Von den künftigen Grundstücksgrenzen aus sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 und 6 BayBO einzuhalten.
- 17.2 Untergeordnete bauliche Anlagen sind zulässig.

- 18.0 Höhenlage der baulichen Anlagen
- 18.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss zwischen 0,0 bis 0,50 m über dem künftigen Straßeniveau der entsprechenden Erschließungsstraße liegen, gemessen am Hochpunkt des Grundstückes.

- 19.0 Garagen und Stellplätze

- 19.1 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. Es gilt Art. 6 Abs. 9 Punkt 1 BayBO.
- 19.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen.
- 19.3 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
- 19.4 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

- 20.0 Dachform
- 20.1 Im Plangebiet sind gemäß Festlegung der jeweiligen Nutzungsharfe Sattel-, Walm-, Pult- und Zeltedächer von 18° bis 49° zulässig.
- 20.2 Im Baugebiet darf (bei Bebauung E+D) ein Kniestock - gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußplatte - eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- 20.3 Sonnenkollektoren sind an geeigneter Dachfläche zulässig.

- 21.0 Einfriedungen
- 21.1 Die Einfriedung der Grundstücke darf 1,0 m - gemessen ab Straßenoberkante - nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 0,50 m ausgebildet werden. Zulässig sind Holzlatenzäune oder Hecken. Nur zwischen den Grundstücken können auch andere Materialien bis 1,00 m Höhe Verwendung finden.

- 22.0 Äußere Gestaltung
- 22.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein (Naturholz, Sichtmauerwerk, Putz in gedeckten Farbönen). Sichtbeton ist nur in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig. Rustikale und naturbelassene Blockhäuser sind nicht zulässig.
- 22.2 Die Fenster bei allen Haupt- und Nebengebäuden sind im stehenden Format auszubilden.
- 22.3 Als Dachdeckung sind Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

**PRÄAMBEL**

Die Gemeinde Lautertal erlässt gemäß § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) den Bebauungsplan "Bahnhofstraße" in der Fassung vom ....., bestehend aus Planteil und Textteil, als Satzung.

- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB); in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
  - die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
  - die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeicherverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
  - die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 1 Nr. 13 des Gesetzes vom 08.04.2013, 174

**FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG (lt. Planzeicherverordnung 1990)**

- 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 bis 15 BauNVO)
- Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, § 16, bis 21a BauNVO)
- 2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte:
- Geschosflächenzahl (GFZ)
    - WA bei 2 Vollgeschossen (Nutzungsharfe: II bzw. E + D = II) GFZ 0,6
  - Grundflächenzahl (GRZ)
    - WA bei 2 Vollgeschossen (Nutzungsharfe: II bzw. E + D = II) GRZ 0,3
- Die obigen Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.
- 2.7 Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im Planteil wie folgt festgesetzt:
- zwei Vollgeschosse bzw.
  - ein Vollgeschoss und ein als Vollgeschoss anzurechnendes Dachgeschoss (E + D) II
- 2.8 Höhe der baulichen Anlagen
- maximale Firsthöhe über Gelände = 9,0 m FH = 9,0 m
- 3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
- 3.1 Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO (WA)
- 3.1.4 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 3.5 Baugrenze

- 6.0 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 6.1 Straßenverkehrsflächen (bituminös)
- Verkehrsgrünfläche
- 6.2 Straßenbegrenzungslinie
- 8.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- 8.1 Mischwasserkanal
- 8.2 verrohrter Graben
- 9.0 Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- 9.1 öffentliche Grünfläche
- 10.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 2, Nr. 7 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 -BauGB-)
- 10.1 offener Graben zur Ableitung von Oberflächenwasser
- 10.3 Engere (EZ)- bzw. Weitere (WZ)- Schutzzone für Brunnen der Wassergewinnung
- 13.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6-BauGB-)
- 13.1 PFLANZGEBOTE: zum Schutz, zur Pflege und deren Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 - BauGB -)
- Heimische Obstbäume: ( pro Privatgrundstück min. 2 Stück ) Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
- 13.2 Ausgleichsflächen:
- Laut Leitfaden - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - müssen die Ausgleichsflächen 4.753 qm (15.844 qm x 0,3) betragen. Die Ausgleichsfläche (siehe Nebenkarte) ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
- 13.3 Zu erhaltende Hecken- und Gehölzpflanzungen Biotop der Bayer. Biotopkartierung
- 13.4 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

**23.0 Natur- und Landschaftsschutz**

- 23.1 Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.
- 23.2 Entsprechend der Darstellung im Plan sind Pflanzgebote als Anpflanzung mit heimischen Sträuchern sowie heimischen Bäumen und Baumgruppen festgesetzt. Vorhandene Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen erhalten bleiben.
- 23.3 Zur umweltverträglichen Regenwasserableitung soll auf den einzelnen Grundstücken - sowie dies die vorhandenen jeweiligen Bodenverhältnisse tatsächlich zulassen - eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern und Wegen in den Untergrund erfolgen. Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Bezüglich Versickerung sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENÖG) zu beachten. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich gegen drückendes Wasser zu sichern. Falls Grundwasser bei der Errichtung von Baugruben freigelegt wird, ist dies gemäß Art. 34 Bayer. WG beim Landratsamt Coburg, Lauterer Straße 60, 96450 Coburg, anzuzeigen. Bei der Entwässerung im Trennsystem sind die Vorgaben des DWA-Merkblattes M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) in Verbindung mit dem DWA-Arbeitsblatt A117 (Bemessung und Betrieb Regenrückhaltebecken) zu beachten.
- 23.4 Zur Verbesserung des Kleinklimas sollen größere Wand- und Mauerflächen begrünt werden.
- 23.5 Ordnungsgemäß bewirtschaftete Kompostierungsanlagen, für die im Haushalt anfallenden organischen Stoffe, sind zulässig.
- 23.6 Tümpel und Gartenteiche sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten.

**24.0 Auswirkungen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auf das Plangebiet**

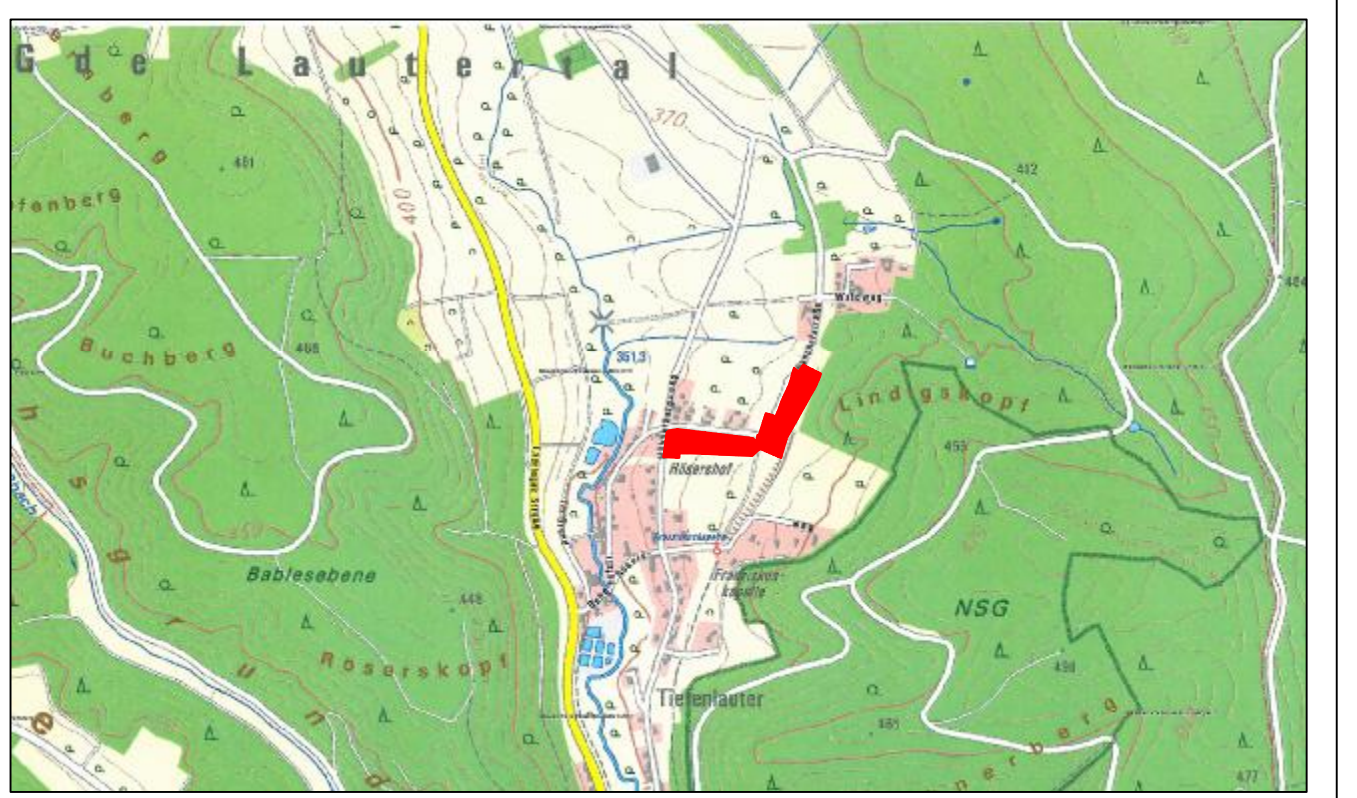
- 24.1 In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet werden landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind Einwirkungen durch die bei der Bearbeitung entstehenden Geräusche, Gerüche und Staubentwicklungen auf das Plangebiet nicht zu vermeiden.

**25.0 Denkmalspflege**

- 25.1 Sofern bei Erdauhubarbeiten untertägige Bodendenkmäler bzw. historische Gegenstände aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Unt.DMSchB oder der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken, Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Tel. 0951/4095-0, Fax 0951/4095-30 anzuzeigen. Die vorgefundenen Gegebenheiten sind unverändert zu belassen. Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz).

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.11.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.11.2008 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

1. Bürgermeister	Datum
Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 04.12.2008 bis 05.01.2009 stattgefunden.	
1. Bürgermeister	Datum
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 05.11.2009 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.12.2009 bis 05.01.2010 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.	
1. Bürgermeister	Datum
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 02.09.2013 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.09.2013 bis 28.10.2013 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 18.09.2013 ortsüblich bekanntgemacht.	
1. Bürgermeister	Datum
Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom ... wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.	
1. Bürgermeister	Datum
Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom ... am ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.	
1. Bürgermeister	Datum
Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamtes Coburg vom ... , gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.	
1. Bürgermeister	Datum
Die Genehmigung (bzw. Der Beschluss des Gemeinderates) des Bebauungsplanes wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Lautertal zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen § 44 Abs. 5 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.	
1. Bürgermeister	Datum .....



Übersichtskarte ohne Maßstab

**BEBAUUNGSPLAN**

- BAHNHOFSTRASSE -

mit integriertem Grünordnungsplan

im Gemeindeteil TIEFENLAUTER

M = 1 : 1000

GEMEINDE LAUTERTAL  
LANDKREIS COBURG

ENTWURFSVERFASSER:

**INGENIEURBÜRO BECK**  
Am Schuttergraben 21 96271 Gub. u. Forst  
Tel.: 0951/982399 Fax: 982388  
eMail: info@ing-beck.de

13.096	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf	15.09.2008	...	...
Entwurf	05.11.2009	...	...
Änderung	02.09.2013	...	...
Änderung	...	...	...
Satzung	...	...	...

PLANUNGSGRUPPE STRUNZ  
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH BAMBERG  
BEREICH PLANUNG, BAUPHYSIK, LANDSCHAFTSARCHITECTUR, GEOGRAPHIE  
ROSEBAMBERG OTTO-STRASSE 11 TEL. 0951-982399 FAX 0951-982348