



Präambel

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Lautertal folgende Satzung zum Bebauungsplan WA-Gebiet Frankenstraße 2, GT Obelauter für den Bebauungsplan, der vom Ing.-Büro Beck, Coburg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Der Bebauungsplan wurde am als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Bauutzungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588, BayRS 2132-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S 523) geändert worden ist
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1996 (GVBl. S 796, BayRS 2020-1-1-1), die zuletzt durch § 2 Abs.3 des Gesetzes vom 15. Mai 2016 (GVBl. S 260) geändert worden ist
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S 2542), das zuletzt durch Art. 4 des Gesetzes vom 15. September 2017 geändert worden ist
- Bayerisches Bundesnaturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist
- Verordnung über die Ausarbeitung der Baueilpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58)

FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 15a - BauVO)

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 9 BauVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 15a bis § 15 BauVO)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte:

Grundflächenzahl (GRZ): siehe Nutzungsschablone	GRZ = 0,50/0,60
Geschoßflächenzahl (GFZ): siehe Nutzungsschablone	GFZ = 0,50/0,80

Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche

2.2 Die obigen Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

2.3 Höhe der baulichen Anlage § 18 BauVO (Beispiel)
Bezugspunkt für die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird in Punkt 12.1 festgelegt

3.0 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - BauGB - und §§ 22 und 23 BauVO)

3.1 Offene Bauweise nach § 22 (2) BauVO

3.1.1 Einzelhäuser
3.1.2 Doppelhäuser
3.1.3 Hausgruppen
3.1.4 Mehrfamilienhäuser

3.2 Baugrenze

4.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 9 - BauGB -)

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.2 Straßenbegrenzungslinie

5.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 - BauGB -)

5.1 Regenwasserkanal
5.2 Schmutzwasserkanal

6.0 Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 - BauGB -)

7.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 8 BauGB)

7.1 Fläche für die Regelung des Abwassers (Regenrückhaltebecken)

8.0 Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 - BauGB -)

8.1 Anpflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a - BauGB -)
Zu pflanzender heimischer, großkroniger Laubbäume (z.B. Ahorn, Hainbuche, Eiche)

9.0 Sonstige Planzeichen

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

10.0 Hinweise

10.1 Bestandsangaben (nach DIN 18702)

Wohn-, Miets-, Büro- und Geschäftsgebäude mit Haus-Nr.
Garagen, Wirtschafts-, Neben- und Werkgebäude
Vorhandene Grundstücksgrenze
Höhenlinien mit NN-Höhe

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	WA	W/M	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,5/0,6	GFZ 0,5/0,8	Geschoßflächenzahl
offene Bauweise	o	TH max 12,0m FH max 13,9m	Traufhöhe Firsthöhe
	Dachform: SD 15° bis 45°		

WEITERE FESTSETZUNGEN

11.0 Erstellung von baulichen Anlagen

11.1 Bei den Abstandsflächenvorschriften wird auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 - BayBO verwiesen.
Balkenbänke an der Nordseite des MFH mit 21 Wohneinheiten muss die Abstand nur 0,9 m eingehalten werden.

12.0 Höhenlage der baulichen Anlagen

12.1 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens -EG-, der Trauf- und Firsthöhe sind in den Geländeschnitten festgelegt und auf Höhe 0 NN bezogen.

13.0 Garagen und Stellplätze

13.1 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen.

14.0 Dachform

14.1 Im Plangebiet sind Satteldächer von 15° - 45° zulässig.

14.2 Dachguben sind zulässig.

15.0 Einfriedungen

15.1 Die Einfriedung der Grundstücke darf 1,00 m - gemessen ab Straßenn- bzw. Geländeoberkante - nicht übersteigen.
höher als 0,50 m ausgebildet werden.

16.0 Äußere Gestaltung

16.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein.

17.0 Natur- und Landschaftsschutz

17.1 Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der Straßen bzw. an die Höhe des Ureländes anzugleichen.

17.2 Die Pflanzgebote auf den Anliegerflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Baumaßnahmen folgenden Pflanzperiode auszuführen.

17.3 Zur umweltverträglichen Regenwasserabfuhr soll auf den einzelnen Grundstücken - soweit dies die vorhandenen Bodenverhältnisse tatsächlich zulassen - eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern und Wegen in den Untergrund erfolgen.
Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten.
Für diese im genannten Umfang ggf. erlaubnissfreien Versickerungen werden in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFriV) vom 01.01.2000 Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000 sowie den technischen Regeln zum schodlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRGDWA)-Allgemeines Ministerialamtblatt Nr. 3/2000- die notwendigen Regelungen getroffen.

17.4 Können die Niederschlagswasser nicht ausreichend versickert werden, sind geeignete Regenrückhaltemaßnahmen (vor Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal) zu errichten (z.B. Rigolen, Regenrückhaltebecken etc.)

17.5 Sofern Grund- bzw. Schichtwasser ansteht sind die baulichen Anlagen gegen drückendes Wasser zu sichern.



VERFAHENSVERMERKE

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
Coburg, gem 05.12.2019

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 05.12.2019 gem § 2 Abs. 1 BauBG die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.01.2020 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 2 BauBG in der Zeit vom 16.01.2020 bis 17.02.2020 beteiligt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.12.2019 wurden mit der Aufgufundenen 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.
- Die Gemeinde Lautertal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan gem § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
Gemeinde Lautertal, den
Karl Kolb (1. Bürgermeister) (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gem § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 und die § § 214 und 215 BauBG wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
Gemeinde Lautertal, den
Karl Kolb (1. Bürgermeister) (Siegel)

Gemeinde Lautertal
M = 1 : 500
Landkreis Coburg

	VORENTWURF			ENTWURF				Satzung
	1	2	3	1	2	3	4	
AUFGESTELLT	14.11.19	20.11.19	27.11.19	05.12.19				
GEMÜNDERT								
NAME	Beck	Beck	Beck	Beck				
REG.-NR.	909/108							

ENTWURFSVERFASSER:

INGENIEURBÜRO BECK
Am Rosenstein 14
98469 Coburg
Telefon 03641/10295
Telefax 03641/10292