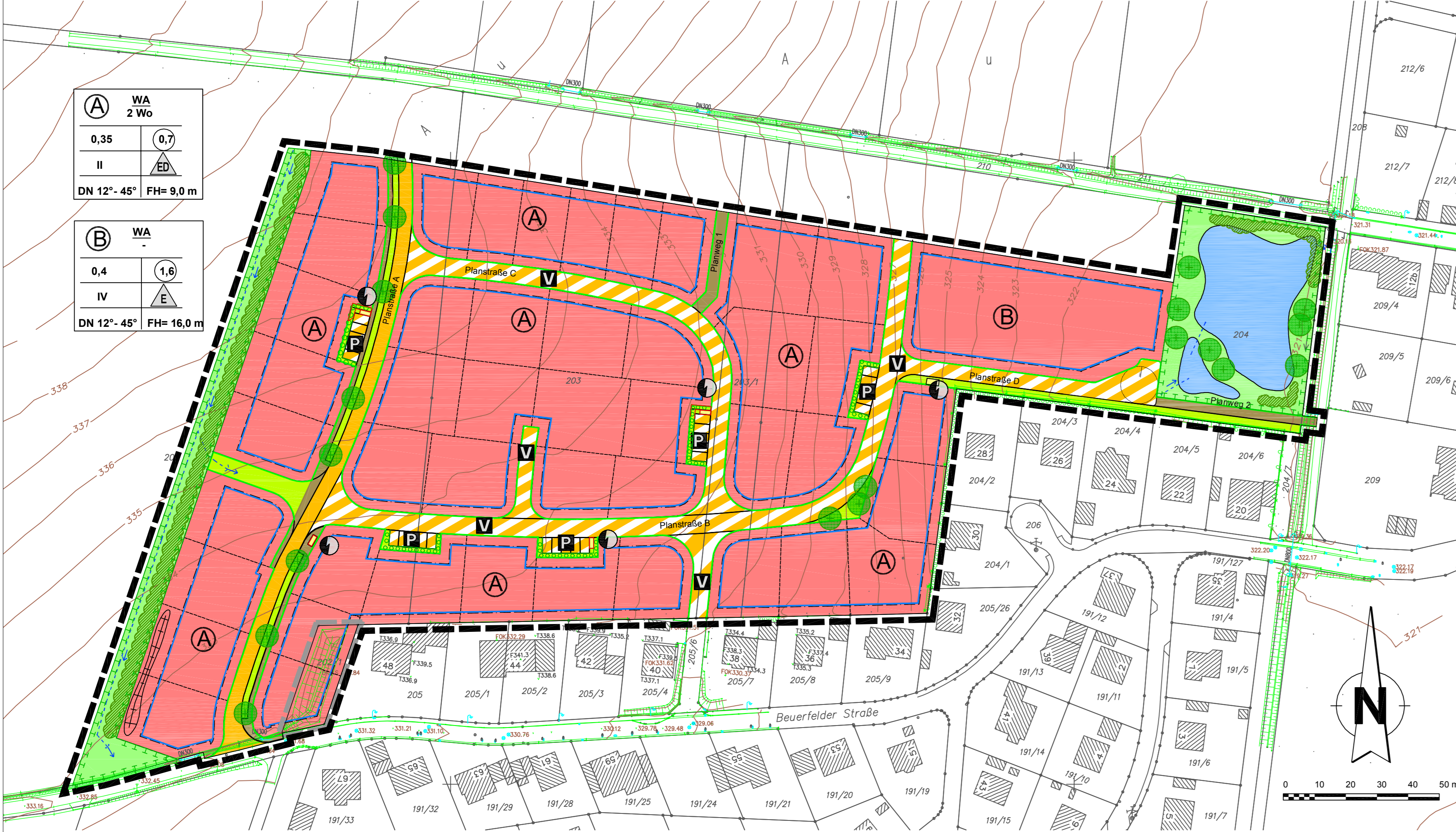


# Bebauungsplan (BBP) "Gaisäcker" mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) mit 6. Bebauungsplan-Änderung (BBP-Ä) "Fröschengraben", Gemeinde Lautertal, Landkreis Coburg, M 1:1000



**PRÄAMBEL**  
Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Gemeinde Lautertal folgende Satzung zum Bebauungsplan "Gaisäcker" mit 6. Bebauungsplan-Änderung "Fröschengraben":

Für den Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 07.04.2016, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

- Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:
- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 22).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Planzeichenverordnung (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 § 3 des Gesetzes vom 24.07.2015, 296

**ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

	Allgemeine Wohngebiete
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
	Geschossflächenzahl (Beispiel)
	Grundflächenzahl (Beispiel)
	Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)
	Ersthöhe, als Höchstmaß (Beispiel)
	Dachneigung 12° - 45°

**Art der baulichen Nutzung**

	Allgemeine Wohngebiete
	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

**Maa der baulichen Nutzung**

	Geschossflächenzahl (Beispiel)
	Grundflächenzahl (Beispiel)
	Zahl der Vollgeschosse (Beispiel)
	Ersthöhe, als Höchstmaß (Beispiel)
	Dachneigung 12° - 45°

**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

	offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig
	offene Bauweise, nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

**Verkehrsfächen**

	Straßenverkehrsfächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
	Öffentliche Parkfläche
	Verkehrsbenutzter Bereich
	Geh- und Radweg
	Verkehrsrünfläche
	Trafostation

**Grünflächen**

	Öffentliche Grünflächen
--	-------------------------

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**

	Wasserflächen
	offener Graben, zur Oberflächenwasserableitung mit Fließrichtung

**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

	Gehölze geplant
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Sonstige Pflanzenzeichen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Grenze des Änderungsbereiches
	Lärmschutzwall

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- A Planungsrechtliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung  
Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 4 Abs. 3 Punkt 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen.
  - Maß der baulichen Nutzung  
Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO und die Geschossflächenzahl (GFZ) im Sinne von § 20 Abs. 2 BauNVO gemäß den Planschritten werden als Höchstgrenze festgesetzt.  
Für die Einfamilien- und Doppelhäuser im mit A gekennzeichneten Bereich sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.  
Es sind maximal 2 Vollgeschosse bei den Einfamilien- und Doppelhäuser (Bereich A) und maximal 4 Vollgeschosse bei den Mehrfamilienhäusern (Bereich B) zulässig.
  - Höhenlage 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 Straßenachse. Die maximale Firsthöhe über FOKEG wird mit 9,0 m für Einfamilien- und Doppelhäuser (Bereich A) sowie 16,0 m für Mehrfamilienhäuser (Bereich B) festgesetzt.
  - Bauweise  
Es ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 festgesetzt. Im Bereich A sind Einzel- und Doppelhäuser, im Bereich B nur Einzelhäuser zulässig. Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächenhöhe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an.
  - Überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen gekennzeichnet.
  - Nebenanlagen, sowie Anlagen für Stellplätze und Garagen  
Auf jeder Bauparzelle sind für Einfamilien- und Doppelhäuser mindestens 2 Stellplätze, bei den Mehrfamilienhäusern je nach Wohnungsgröße 1-2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen. Garagen, Stellplätze, Carports und Nebenanlagen, wie Einrichtungen zur Müllentsorgung und Gasversorgung, Geräteschuppen oder Gartenhäuser, dürfen auch außerhalb der Baugrenze liegen. Es sind jedoch die Vorschriften der Bayerischen Bauordnung zu beachten. Die Nebenanlagen sind auf 12 m² Grundfläche und 2,50 m Traufhöhe ab Garten-/Geländeoberfläche zu beschränken.  
Im Bereich A sind die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Stellplätze sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrassen, Rasengittersteine. Bei Errichtung von Garagen/Carports/Stellplätzen ist auf öffentlichen Verkehrsflächen hin ein Stauraum von 5 m einzuhalten, der nicht eingezäumt werden darf. Die Errichtung von Garagen aus Weidblech oder ähnlich leichter Bauweise ist nicht zulässig.
  - Pflanz- und Erhaltungsgebote  
Die privaten Gartenflächen sind mit standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (siehe nachfolgende Artenlisten). Die zu pflanzenden Gehölze sind artenspezifisch zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang entsprechend den Festsetzungen der Pflanzgebote zu ersetzen. Je 500 m² privater Grundstücksfläche ist ein Obstbaum oder sonstiger großkroniger Laubbau aus nachfolgender Artenliste 1 zu pflanzen.  
Im öffentlichen Straßenraum sind großkronige Laubbäume der gleichen Sorte zu pflanzen, die Platzierung hat in Form einer einreihigen Haibuchenhecke (Heckenpflanze 2xv, mB., 125-150 cm) zu erfolgen.

**ZEICHNERISCHE HINWEISE**

Topografie  
 Hinweis auf entsprechende Nutzungsschablone  
 vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**Pflanzlisten:**

Die Pflanzlisten sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20, bei Obstgehölzen: mB., StU 16 - 18
Hei., 2xv., 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./i.C., 100 - 150
VStr., 3 - 4 Tr., 60 - 100

Größtkronige Laubbäume sind gemäß der nachfolgenden Artenliste 1 zu pflanzen:

**Artenliste 1:**

Eberesche	Sorbus aucuparia
Mahlbeere	Sorbus aria
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Prunus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Winter-Linde	Tilia cordata

**Heimische Obstbäume**

Für Pflanzungen auf Privatgrund sind neben den in der Artenliste 1 genannten Arten auch Gehölze aus den in der nachfolgenden Artenliste 2 genannten Arten zu verwenden.

**Artenliste 2:**

Berberis	Berberis i. A.
Prunus	Prunus i. A.
Acer campestre	Acer campestre
Amelanchier canadensis	Amelanchier canadensis
Acer ginnala	Acer ginnala
Pyraecantha coccinea i. S.	Pyraecantha coccinea i. S.
Syringia vulgaris	Syringia vulgaris
Potentilla fruticosa	Potentilla fruticosa
Forsythie	Forsythia i. A.
Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Johanniskraut	Hypericum calycinum
Kolkwitzie	Kolkwitzia calycina
Kornelkirsche	Cornus mas
Kranz-Spiere	Stephanandra incisa "crispa"
Kriechende Apfel-Rose	Rosa rugosa "Max Graf" u. a.
Ligustrum vulgare	Ligustrum vulgare
Scheinquille	Chaenomeles hybridus i. S.
Schneebere	Symphoricarpos chnensis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weigelie	Weigelia hybr. i. S.
Zier-Äpfel	Malus i. A.
Zwergmispel	Cotoneaster dammeri u. a.

Bei der Durchführung von Baupflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FÖWB mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserversorgung, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem oben genannten Merkblatt zu treffen.  
Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

**8. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Der Gesamtumgebungsbedarf für die Maßnahme beläuft sich auf 11.311 m². Innerhalb des Baugebietes stehen auf einer Teilfläche der Flur-Nrn. 202 und 204 ca. 4.798 m² als interne Ausgleichsflächen zur Verfügung.  
Zur landschaftlichen Einbindung des Baugebietes hat dort die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in artenreiche, nährstoffarme Extensivwiese zu erfolgen (Verwendung RSM 8.1, Variante 1 für Biotopflächen, während der Auslagerung 3-malige Mahd/Jahr und nach der Auslagerung 2-malige Mahd/Jahr, Abtransport Mahdgut, Verzicht auf jede Form von Nährstoffzufuhr, Düngung usw., erster Schnitt nicht vor Ende Juni eines jeden Jahres, zweiter Schnitt Mitte September). Ziel ist eine Flächenauslagerung.  
Zusätzlich ist die Anlage von naturnahen und möglichst mehrreihigen Heckenpflanzungen vorzusehen. Der Pflanzabstand hat 1,5 x 1,5 m, der Anteil an Heister- bzw. Solitärgehölzen 15 % zu betragen. (Pflanzzeitraum: i./S. 3-4 Tr., 60-100; Hei., 2xv., 125 - 150 mB. oder ohne, je nach Art und Angebot. Sol., 3xv., mB. 125-150). Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Haselnuss	Corylus avellana
Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Gemeiner Faubau	Rhamnus frangula
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Zusätzlich ist auf der internen Ausgleichsfläche die Pflanzung vereinzelter Stiel-Eichen, Schwarz-Erlen und Rot-Buchen, (H., 3xv, mDb., StU 18 - 20 cm) entlang des Rückhaltebeckens vorzusehen. Die Anlage der Regenrückhaltebecken erfolgt in naturnaher Bauweise, um dort die Entwicklung von Hochstaudenfluren, Nasswiesen-, Röhrichtbereichen o. ä. zu ermöglichen.  
Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe 6.513 m² wird extern auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 494, Gemarkung Tiefenlauter, in Höhe von 4.921 m² sowie auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 782, Gemarkung Tremersdorf mit 1.592 m² erbracht.

Auf der Flur-Nr. 494, Gemarkung Tiefenlauter, wird analog der internen Ausgleichsflächen die Umwandlung von Ackerfläche in extensive Wiesenfläche durchgeführt. Zusätzlich erfolgt dort die Schaffung einer gebietstypischen Streuobstwiese mit standortgerechten, heimischen Obstbaum-Hochstämmen (3xv, mDb., mB. StU 16 - 18) mit Erziehungs- und Erhaltungsschnitt. Der Pflanzabstand beträgt ca. 10 - 15 m. Folgende Obstsorten werden aufgrund ihrer guten Resistenzeigenschaften (gegen Mehltau, Apfelschorf, Feuerbrand, Monilia etc.) für die Anlage der Streuobstwiese empfohlen:

Unterlagen: - Malus auf MZT  
- Prunus domestica auf Prunus ST. Julien A  
- Prunus avium auf Gisela

**Malus 'Retina'** Frühsorte  
**Malus 'Res'** Herbstsorte  
**Malus 'Topaz'** Spätsorte  
**Malus 'Revena'** Spätsorte  
**Malus 'Ariva'** Spätsorte  
**Prunus domestica 'Jojo'** mittelfrühe Reife  
**Prunus avium 'Burlat'** frühe Reife  
**Pyrus Doppelte Philippsbirne** Spätsorte  
**Pyrus Stuttgarter Geihirthe** Mittelfrühe Reife.

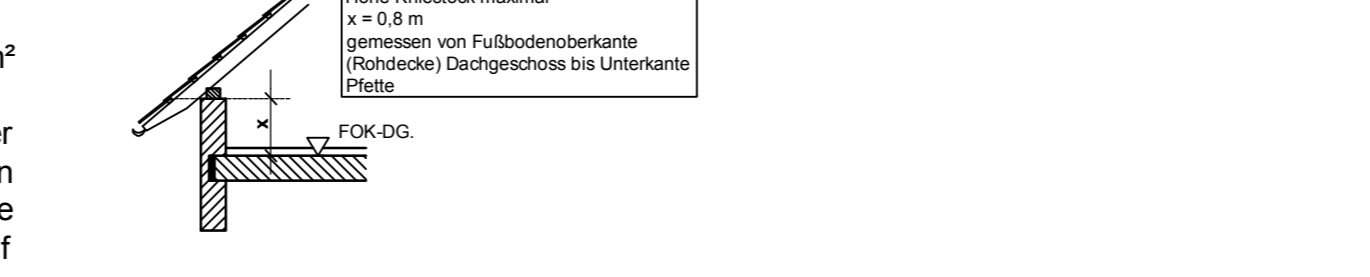
Weiterhin hat an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze die Anpflanzung mehrreihiger Heckenstrukturen aus standortgerechten, heimischen Gehölzen sowie eines Feldgehölzes aus Stiel-Eichen im Norden des Grundstückes zu erfolgen. Für eine zusätzliche Strukturverankerung ist im Westen der Ausgleichsfläche ein partieller Oberbodenabrtrag durchzuführen und es müssen Lesesteinhaufen sowie Wurzelstöcke eingebracht werden. Für Details im Rahmen der Ausführung ist der Biotopgestaltungsplan mit Erläuterungsbericht (Stand Dez. 2011) der Unteren Naturschutzbehörde zu beachten.  
Die Pflanzungen sind mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtgitter, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungsphase sind die Pflanzflächen zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis derjenige Entwicklungsstand erreicht ist, dass die Pflanzungen auch ohne Unterstützung (insbesondere Wässern) dauerhaft überlebenstähig und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der erforderlichen Wuchszone nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualität oder Stückzahl zur Verfügung, sind alternativ autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zu wählen.  
Der Ausfall einer festgesetzten Bepflanzung nach der Bauausführung ist mit gleichartigen Gehölzen in den vorgeschriebenen Pflanzgrößen zu ersetzen.  
Des weiteren wird eine Teilfläche der Fl.-Nr. 782 (Gemarkung Tremersdorf) mit 1.592 m² herangezogen. Die dort bereits vorhandene Hochstaudenflur bzw. das Großseggenried sind dauerhaft in ihrem biotopprägenden Vegetationsbestand zu sichern. Zur Vermeidung von Verbuchung ist auf der Fläche räumlich und zeitlich versetzt bei Bedarf eine Mahd durchzuführen (nicht vor dem 01.09.). Der Einsatz von Schlegelhackelmäslern ist hierbei zum Schutz der Tierwelt nicht zulässig. Das Mahdgut ist abzutransportieren.

**9. Artenschutz**  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände hat die Baufeldröpfung außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist eine Überprüfung der betroffenen Flächen auf Gelege durchzuführen.

## B. Baurechtliche Festsetzungen

- Dachgestaltung  
Für die Hauptgebäude sind Dächer mit einer Dachneigung von 12° bis 45° zugelassen. Dachgauben sind zulässig.  
Zur Eindeckung sind rote, braune, graue oder schwarze Dacheindeckungen zulässig. Ein Kniestock von 0,8 m ist zulässig (s. Skizze).



Für Carports, Garagen und andere Nebenanlagen wird ebenfalls eine Dachneigung von 12° bis 45°, in einer an das Hauptgebäude angepassten Form (nicht zwingend gleiche Dachneigung) oder das Flachdach festgesetzt. Bei Auslösung Flachdach ist entweder eine vollflächige Dachbegrünung oder eine Dachterrassennutzung auszubilden. Bei einer Dachterrassennutzung ist ein transparentes Geländer mit einem Umlaufenden Mindestabstand von 0,5 m vom Gebäuderand zulässig.  
Bei freistehender Grenzbebauung wird die Wandhöhe auf max. 3 m festgelegt. Bei giebelseitiger Grenzbebauung darf die Firsthöhe max. 4,50 m betragen.

- Einfriedigungen  
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Höhe der Einfriedigung 1,00 m nicht überschreiten. Die Errichtung von Trockenmauern aus regionaltypischem Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m ist zulässig. Zaune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen.  
Sockelmauern bei Zäunen werden - außer zur Straße hin - nicht zugelassen. Der Zaun hat einen Abstand von mindestens 15 cm zum Boden einzuhalten.

- Sichtflächen  
In den Sichtflächen von Straßeneinmündungen dürfen Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 1,00 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso sind dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Gemeinde abzustimmen.

- Sonstiges  
Alle Versorgungsleitungen im Gebiet sind unterirdisch zu verlegen.  
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind ausreichende und geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von 0,3 m für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorzusehen.  
Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farbgebungen (z. B. reinweiß) nicht zulässig.

## TEXTLICHE HINWEISE

- Bodenkennlinie  
Auf folgende Artikel des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) wird hingewiesen:  
Art. 9 Abs. 1 DSchG: Wer Bodenkennlinie 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 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, 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.

- Entwässerung  
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem, die fachlichen Vorgaben des DWA-Merkblattes M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) sowie des DWA-Arbeitsblattes A 117 (Bemessung von Regenrückhalteräumen) und des DWA-Arbeitsblattes A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) sind zu beachten.  
Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Fröschengraben ist folgendes zu beachten: Die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Abs. 1 WHG in Verbindung mit Art. 15 Abs. 1 Bayerisches Wassergesetz (BayWG). Diese wasserrechtliche Erlaubnis ist beim Landratsamt Coburg unter Vorlage entsprechender Antragsunterlagen in 4-facher Fertigung zu beantragen. Zum Schutz gegen Sturzfluten ist auf Maßnahmen wie eine entsprechende Höhenlage FOK-EG und hochgezogene Lichtschächte bzw. auf Maßnahmen gegen Rückstau aus dem Kanalnetz zu achten.  
Der Regenwasser als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben.  
Für die fünf westlichen Baugrundstücke in der nördlichen Baugruppe wird empfohlen, eine ca. 0,5 m hohe Geländemodellierung am nördlichen Grundstücksrand zum Schutz vor Oberflächenwasser aus den nördlichen anschließenden landwirtschaftlich genutzten Bereichen zu errichten. Die Aufschüttung ist unter Berücksichtigung der hier getroffenen grünpfanzlichen Festsetzungen grünpfanzlich zu gestalten.

- Regenwassernutzung  
Für die Nutzung des Regenwassers als Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung, Gartenbewässerung) ist Vorrang vor der Einleitung in das Kanalsystem zu geben.  
Für die fünf westlichen Baugrundstücke in der nördlichen Baugruppe wird empfohlen, eine ca. 0,5 m hohe Geländemodellierung am nördlichen Grundstücksrand zum Schutz vor Oberflächenwasser aus den nördlichen anschließenden landwirtschaftlich genutzten Bereichen zu errichten. Die Aufschüttung ist unter Berücksichtigung der hier getroffenen grünpfanzlichen Festsetzungen grünpfanzlich zu gestalten.

- Regenwassernutzung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 03.09.2015 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 03.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2015 mit 25.10.2015 öffentlich ausgestellt. parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Nach Planänderung und erneuter Billigung am 03.12.2015 wurde der Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom 03.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2016 mit 22.02.2016 erneut öffentlich ausgestellt. parallel dazu erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

- Oberboden  
Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

- Ver-/Entsorgungsanlagen  
Bei der Einplanung neu zu pflanzender Bäume im Bereich der öffentlichen Flächen sind die einschlägigen Normen und Richtlinien (z. B. DIN 1988, DIN 16920, Kommunale Koordinierungsmittel und Richtlinien zum Schutz von Bäumen usw.) zu berücksichtigen. Durch die Baumpflanzungen dürfen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG nicht behindert werden.  
Vor Baubeginn sind bei der Vermessungsabteilung der SUC Energie und H<sub>2</sub>O GmbH vom Bauherren Erkundigungen über vorhandene Versorgungsleitungen einzuholen bzw. ist die beauftragte Tiefbaufirma dazu zu veranlassen.  
Bei Erdarbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen der SUC Energie und H<sub>2</sub>O GmbH ist die jeweils zuständige Betriebsabteilung

Elektrizität Telefon 09561 749-1120  
Gas/Wasser Telefon 09561 749-1220  
Datenleitungen Telefon 09561 749-1740

- Regenerative Energien  
Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Sonnenkollektoren und/oder von Photovoltaik-Modulen, ist zulässig und wird begrüßt.  
Die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) ist ebenfalls zulässig und wird begrüßt.

- Dach- und Fassadengrünung  
Dachbegrünungsmaßnahmen sind zulässig und wünschenswert (Sedum-Gras-Kraut-Begrünung o. ä.). Gleiches gilt für Fassadengrünung.

- Unterstützung ökologischer Bauweise  
Die Gemeinde Lautertal unterstützt die nachhaltige ökologische Bauweise durch fachtechnische Beratung oder Vermittlung diesbezüglicher Experten.

- Abfallbeseitigung  
Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

- Unter-/Kellergeschoss  
Den Bauvorlagen ist ein Geländeschnitt beizufügen.  
Sollten Keller im Bereich des Grund- und/oder Schichtenwassers zu liegen kommen, wird empfohlen, sie als wasserdichte Wannen auszubilden.

- Baugrunduntersuchung  
Wegen der stark tonigen Böden und Untergründe im Baugebiet ist eine dadurch mögliche Stauwasserbildung und verminderte Versickerungsfähigkeit bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Die Erstellung eines Bodengutachtens wird empfohlen.

- Bundesautobahn BAB A 73  
Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.  
Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 73 nicht geblendet wird.  
Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

- Behindertengerechtes Bauen  
Die DIN 18040-3 öffentlicher Verkehrs- und Freiraum und DIN 32984 Bodennindikatoren sind im öffentlichen Raum einzuhalten.

- Rettenwege  
Bei der viergeschossigen Bebauung (Baufeld B) sind die Anleiterung mit Drehleiter und die Feuerwehrzufahrt im Bauantrag nachzuweisen.

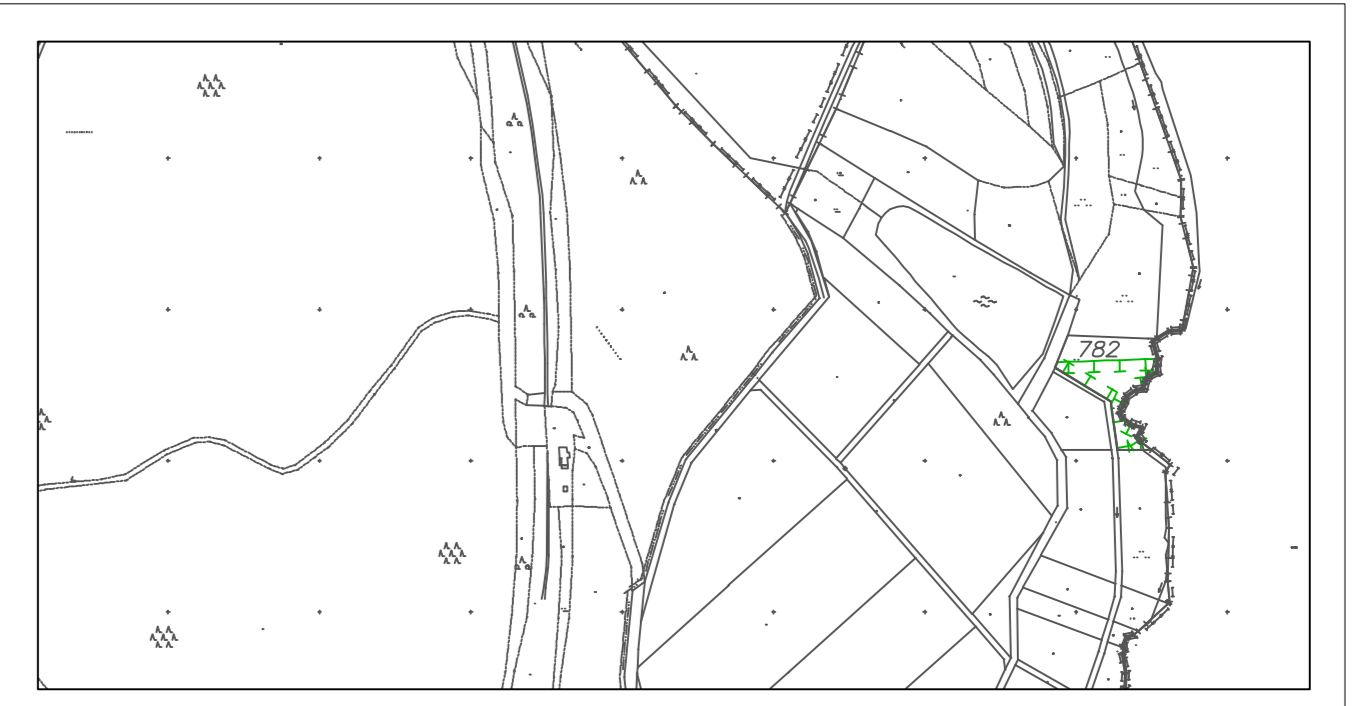


Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB  
Übersichtslageplan M 1:5000

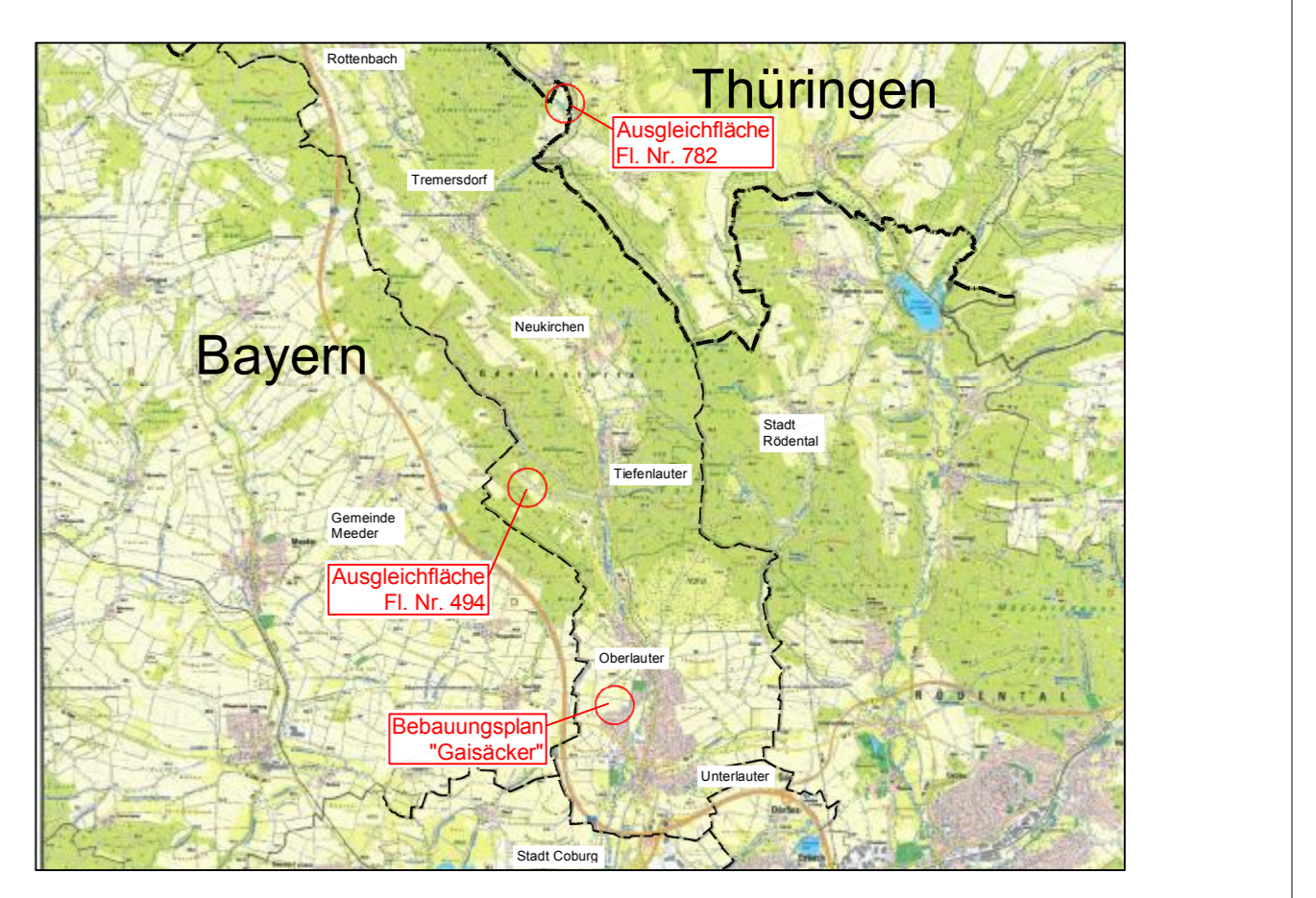
Auf der Flur-Nr. 494, Gemeinde Lautertal, Gemarkung Tiefenlauter, wird eine Teilfläche von 4.921 m² als Fläche nach § 9 Abs. 1a BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB zum Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff für diesen Bebauungsplan zugedient. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan festgesetzt.

Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom gemäß § 10 Abs. 2  
BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
örtlich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



Ausgleichsfläche § 9 Abs. 1a BauGB  
Übersichtslageplan M 1:5000  
Auf der Flur-Nr. 782, Gemeinde Lautertal, Gemarkung Tremersdorf, wird eine Teilfläche von 1.592 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 Eingriff für diesen Bebauungsplan zugedient. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß Textliche Festsetzungen zum Grünordnungsplan festgesetzt.



Übersichtskarte ohne Maßstab

	15.012.6/7	Datum	grc	ggpr
Vorentwurf		02.07.2015	Ba	SF
Entwurf		03.09.2015	Ba	SF
Änderung		03.12.2015	Ba	SF
Änderung		07.04.2016	Ba	SF
Änderung		07.04.2016	Ba	SF

**BBP + GOP "Gaisäcker" mit 6. BBP-Ä "Fröschengraben"**  
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 02.07.2015 beschlossen, für das Gebiet "Gaisäcker" einen Bebauungsplan aufzustellen sowie den Bebauungsplan "Fröschengraben" in Teilbereichen zu ändern. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.07.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.07.2015 mit 14.08.2015 statt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 13.07.2015 mit 14.08.2015 statt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 03.09.2015 wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Gemeinderates vom 03.09.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.09.2015 mit 25.10.2015 öffentlich ausgestellt. parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB. Nach Planänderung und erneuter Billigung am 03.12.2015 wurde der Entwurf mit der Begründung in der Fassung vom 03.12.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.01.2016 mit 22.02.2016 erneut öffentlich ausgestellt. parallel dazu erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Gemeinde Lautertal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 07.04.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.04.2016 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan mit Schreiben vom gemäß § 10 Abs. 2  
BauGB genehmigt.

Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB  
örtlich bekannt gemacht.  
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.