



BEBAUUNGSPLAN - AM LYSSEN -
Gemeinde Lautertal

Prüfamt
Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 06.01.1993 (BayRS 2020-1-1-1) und § 1 Abs. 3 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geänd. mit Gesetz v. 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049).
Der Bebauungsplan wurde am 07.08.1997 als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214), unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und den Planungshilfen für die Bauleitung.

FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 - BauGB - und § 19 Abs. 1 - BauNVO -)

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 14 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 - BauGB - und § 19 Abs. 2 - BauNVO -)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte:

- Geschoßflächenzahl
- bei 2 Vollgeschossen (E+D=II) (U+E+D=III)
GFZ 0,8
GFZ 1,0

Grundflächenzahl GRZ 0,4

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 Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im Plan wie folgt festgesetzt:

- ein Erdgeschoß und Dachgeschoß (E+D=II)
- ein Untergeschoß (teilweise), ein Erdgeschoß und Dachgeschoß (U+E+D=III)

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

3.1 Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

3.1.2 nur Doppelhäuser zulässig

3.2 Baugrenze

6.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 4 - BauGB -)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.1.1 Wohn- bzw. Gehwege

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Öffentliche Parkplätze

8.0 Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 - BauGB -)

8.1 Schmutzwasserkanal

8.2 Regenwasserkanal

8.3 Wasserleitung

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

10.0 Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 - BauGB -)

Fläche für die Regelung des Abwassers (Regenrückhaltebecken, best.)

13.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme 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 -)

Solitär - Bäume: (pro Baugrundstück min. 2)
(im öffentlichen Bereich)

Pflanzliste Einzelgehölze: Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
heimische Obstbäume (Hochstamm)

Büsche, Heister: (im Bereich der Lärmschutteinrichtungen)

Pflanzliste Büsche, Heister: Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)
Rosa arvensis (Kriech-Rose)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rubus coccineus (Rote Ruben)
Rubus fruticosus (Echte Brombeere)

15.0 Sonstige Planzeichen

15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 - BauGB -)

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

15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

15.4 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwahl, -wand, gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 - BauGB -)

16.0 Hinweise

16.1 Bestandsangaben (nach DIN 18702)

Wohn-, Miets-, Büro- und Geschäftsgebäude

Garagen, Wirtschafts-, Neben- und Werkgebäude

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenlinie mit NN-Höhe

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der Nutzung	WA	E+D=II	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	GFZ 0,8	Geschoßflächenzahl
Bauweise	o	E	
Dachform	SD, WD 35° - 45°		Dachneigung

WEITERE FESTSETZUNGEN

17.0 Erstellung von baulichen Anlagen

17.1 Zu den künftigen Grundstücksgrenzen sind die Abstandslinien gemäß Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.

17.2 Nebengebäude sind nur in Verbindung mit den Garagen zugelassen.

17.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen unzulässig.

17.4 Liegt eine Unterfütterung im Grundwasserbereich, muß eine fachgerechte Sicherung der baulichen Anlage gegen drückendes Wasser vorgenommen werden. Eine Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

18.0 Garagen und Stellplätze

18.1 Die dargestellten Garagen bzw. Nebengebäude sind nur innerhalb der auf dem Plan festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Baugrenzen ist eine Verschiebung möglich. Bei Garagen muß eine Dachneigung zwischen 25° - 45° eingehalten werden. Die Festsetzungen der BayBO Art. 7 Abs. 4 sind einzuhalten.

18.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen. Der Belag des Stauraumes darf nur teilweise versiegelt werden, damit Regenwasser im Boden versickern kann.

18.3 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

18.4 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig. Carports sind zu begrünen.

19.0 Dachform

19.1 Im Plangebiet sind Sattel- bzw. Walmdächer (Krüppelwalm) mit folgender Dachneigung zulässig: 35° - 45°

19.2 Im Baugebiet darf ein Kniestock - gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette - eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

19.3 Bei Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind Satteldächer mit einer Eindeckung wie das Hauptgebäude zulässig.

19.4 Sonnenkollektoren sind bis max. 1/3 der jeweiligen Dachfläche zulässig.

19.5 Dachgauben sind zulässig

20.0 Einfriedungen

20.1 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 und dürfen nicht in das Lichtprofil der Straße hineinragen. Zulässig sind Zäune oder Hecken.

21.0 Äußere Gestaltung

21.1 Die Baukörper sollen vorwiegend durch natürliche Materialien geprägt sein. Rustikale und naturbelassene Blockhäuser werden nicht zugelassen. Sichtbeton ist nur in Form von Stützen, Säulen und sonstigen untergeordneten Bauteilen zulässig. Bemalungen der Hauswände sind nicht gestattet.

21.2 Als Dachdeckung sind Ziegel bzw. Betondachsteine zu verwenden.

22.0 Natur- und Landschaftsschutz

22.1 Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

22.2 Entsprechend der Darstellung im Plan sind Pflanzgebote als Anpflanzung mit heimischen Sträuchern sowie heimischen Bäumen und Baumgruppen festgesetzt.

22.3 Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Der Belag von Zufahrten zu Garagen bzw. Carports muß offenporig erfolgen (z.B. wassergebundene Decke, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder ähnliche Materialien).

22.4 Ordnungsgemäß bewirtschaftete Kompostierungsanlagen für die im Haushalt anfallenden, organischen Stoffe sind zulässig.

22.5 Tümpel und Gartenteiche sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Für die Erarbeitung des Planentwurfes
Röndental, den 07.08.1997

1) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 07.11.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 30.11.1996 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 02.04.1997 stattgefunden.

Die Entwürfe des Bebauungsplanes i.d.F. vom 31.01.1997 wurden mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.1997 bis 14.04.1997 sowie in der geänderten Fassung vom 20.05.1997 in der Zeit vom 23.06.1997 bis zum 23.07.1997 öffentlich ausgestellt.

Lautertal, den 22.09.1997
(Siegel)

(1. Bürgermeister)

2) Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 07.08.1997 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Lautertal, den 22.09.1997
(Siegel)

(1. Bürgermeister)

3) Der Bebauungsplan wurde dem/vom Landratsamt Coburg am 06. Nov. 1997 gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt/ genehmigt. Das Landratsamt hat innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.

Lautertal, den 17. Nov. 1997
(Siegel)

(1. Bürgermeister)

4) Die Durchführung des Anzeigeverfahrens/ Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 17. 9. 97 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu je-dermanns 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 und 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Lautertal, den 17. Nov. 1997
(Siegel)

(1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN

- AM LYSSEN -

08/97

GEMEINDE LAUTERTAL

M = 1 : 1000

LANDKREIS COBURG

	1. ENTWURF	2. ENTWURF	lt. Gemeinderatsbescheid
AUFGESTELLT	31.01.1997	20.05.1997	
GEÄNDERT		07.08.1997	07.08.97 Würdigung der Träger öffentl. Belange
NAME			
REG.-NR.	914.00		

ENTWURFSVERFASSER:

Schlüsselfertiges Bauen ***** Eigentumswohnungen
Rosenau 16
98472 Röndental
Schopf & Teig
Telefon 03653/7226-0
Telefax 03653/4130