BEBAUUNGSPLAN - Flöhbachäcker -
Gemeinde Lautertal

Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, S.2141, berichtigt BGBl 1998, S. 137)

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 91 Bayer. Bauordnung i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl S. 433) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58).

Der Bebauungsplan wurde am als Satzung beschlossen.

FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG (lt. Planzeichenverordnung 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) — W A
(§ 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:
Geschoßflächenzahl (GFZ)
– WA bei 2 Vollgeschossen — GFZ 0,80
(Nutzungsharfe 1: D + E = II, Nutzungsharfe 2: II)
Grundflächenzahl (GRZ)
– WA bei 2 Vollgeschossen — GRZ 0,40
(Nutzungsharfe 1: D + E = II, Nutzungsharfe 2: II)

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 (D + E) — II

2.8 Höhe der baulichen Anlagen
– bei Nutzungsharfe 2: 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) — o

3.1.4 nur Einzel – und Doppelhäuser zulässig — ED

3.5 Baugrenze

6.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 11 und Abs. 6 – BauGB –)

6.1 Straßenverkehrsflächen (bituminös)

6.1.1 Gehwege (Dränpflaster)

6.2 Straßenbegrenzungslinie

6.3 Öffentliche Parkplätze (Dränpflaster) — P

7.0 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 12, 14 und Abs. 6 – BauGB –)

7.1 Elektrizität

8.0 Hauptversorgungs– und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 – BauGB –)

8.1 Regenwasserkanal

8.2 Schmutzwasserkanal

9.0 Öffentliche Grünfläche
(§ 9 Abs. 1, Nr. 15 und Abs. 6 – BauGB –)

10.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.
(§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und Abs. 6 – BauGB –)

10.1 Flächen für die Regelung des Abwassers (Regenrückhalteteich)

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 –)
2-reihig

AUSWAHLPFLANZLISTE: Baumanteil: 5% (Stück)
Strauchanteil: 95% (Stück) Pflanzverband: 1,5 m x 1,5 m

Pflanzliste Sträucher:

- Cornus sanguinea 1–5 (8) m (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana 3–5 (7) m (Haselnuß)
- Crataegus laevigata 2–5 (10) m (Zweigriffliger Weißdorn)
- Crataegus monogyna 2–5 (10) m (Eingriffliger Weißdorn)
- Euonymus europaeus 1,5–6 m (Pfaffenhütchen)
- Ligustrum vulgare 2–5 m (Gewöhnlicher Liguster)
- Lonicera xylosteum 1–2 (3) m (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- Rosa arvensis 0,5–1,5 m (Kriech Rose)
- Rosa canina 1–3 m (Hunds Rose)
- Rosa rubiginosa 2–3 m (Wein Rose)
- Rosa glauca 2–3 m (Blaublättrige Rose)
- Prunus spinosa 1–3 (4) m (Schlehe)
- Rhamnus catharticus 3–6 m (Gewöhnlicher Kreuzdorn)
- Rubus caesius B: 3–5, H:0,5–1 m (Kratzbeere)
- Rubus fruticosus B: 1–2 (3), H 1–2 m (Echte Brombeere)
- Sambucus nigra 2–5 (7) m (Schwarzer Holunder)
- Viburnum lantana 1–4 (5) m (Wolliger Schneeball)

Pflanzliste Bäume:

- Acer campestre 3–15 (20) m (Feld-Ahorn)
- Acer platanoides 20–25 (30) m (Spitz-Ahorn)
- Carpinus betulus 5–20 (25) m (Hainbuche)
- Populus tremula 10–15 (30) m (Zitter-Pappel)
- Prunus avium 15–20 (25) m (Vogel-Kirsche)
- Quercus petraea 20–35 (40) m (Trauben-Eiche)
- Quercus robur 30–35 (40) m (Stiel-Eiche)
- Sorbus aucuparia 5–10 (15) m (Eberesche)
- Sorbus domestica 10–15 m (Speierling)
- Tilia cordata 10–30 m (Winter-Linde)
- Tilia platyphyllos 15–30 (40) m (Sommerlinde)
- Ulmus carpinifolia 25–35 (40) m (Feld-Ulme)

Heimische Obstbäume: (pro Privatgrundstück min. 2 Stück)

Solitär – Bäume siehe Pflanzliste oben (im öffentlichen Bereich)

15.0 Sonstige Planzeichen

Kinderspielplatz

Garagen — GA

Teilversiegelte Stauräume und Wege der Anlieger

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

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

16.0 Hinweise

16.1 Bestandsangaben (nach DIN 18702)

Wohn–, Miets–, Büro– und Geschäftsgebäude

Garagen, Wirtschafts–, Neben– und Werksgebäude

Vorhandene Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

Höhenlinien — 310

NUTZUNGSHARFE

Art der Nutzung	W A	D+E=II FH = 9,0 m	Zahl der Vollgeschosse, max. Firsthöhe über Gelände = 9,0 m
Grundflächenzahl	GRZ 0,25	GFZ 0,5	Geschoßflächenzahl
Bauweise	o	ED	nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig
Dachform (SD=Satteldach) (WD=Walmdach) (PD=Pultdach) (ZD = Zeltdach)	SD, WD, PD, ZD	18° - 49°	Dachneigung

WEITERE FESTSETZUNGEN

17.0 Erstellung von baulichen Anlagen

17.1 Von den künftigen Grundstücksgrenzen aus sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 und 7 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 Straßenniveau 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. Die Festsetzungen der BayBO Art. 7 Abs. 4 sind einzuhalten.

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. Carports sind zu begrünen.

20.0 Dachform

20.1 Im Plangebiet sind gemäß Festlegung der jeweiligen Nutzungsharfe Sattel–, Walm–, Pult– und Zeltdächer von 18° bis 49° zulässig.

20.2 Im Baugebiet darf (bei Bebauung E+D) ein Kniestock – gemessen von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette – eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

20.3 Bei erdgeschossigen Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind keine Flachdächer zulässig.

20.4 Sonnenkolektoren sind bis max. 1/3 der jeweiligen 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 Holzlattenzäune 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 Farbtönen). 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.

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. Die Pflanzgebote auf den öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode auszuführen. Die feldgehölz – bzw. heckenförmigen Bepflanzungen sind zweireihig mit Sträuchern und Heistern (Jungpflanzen oder leichte einmal verschulte Ware) zu gestalten. Zur freien Landschaft hin dürfen keine Koniferen oder fremdländische Ziergehölze gepflanzt werden. Die Neupflanzungen sind ausreichend vor Wildverbiß (evtl. mit Knotengittergeflecht) zu schützen.

23.3 Zur umweltverträglichen Regenwasserableitung soll auf den einzelnen Grundstücken – sowie dies die vorhandenen jeweiligen Bodenverhältnisse tatsächlich zulassen – eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser von Dächen und Wegen in den Untergrund erfolgen. Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten. Für diese im genannten Umfang ggf. erlaubnisfreien Versickerungen werden in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 Bayer. Gesetz– und Verordnungsblatt Nr. 3/2000 sowie den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGW9) – Allgemeines Ministerialamtsblatt Nr. 3/2000 – die notwendigen Regelungen getroffen. 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.

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 Denkmalpflege

25.1 Sofern bei Erdaushebarbeiten untertägige Bodendenkmäler aufgefunden werden, ist dies unverzüglich der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf Tel. 0951/4095–0, Fax 0951/4095–30 anzuzeigen. Sowie die vorgefundenen Gegebenheiten unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 u. 2 Bayer. Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Arbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 Bayer. Denkmalschutzgesetz).

VERFAHRENSVERMERKE

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Grub, den 20.09.2000

INGENIEURBÜRO BECK
Am Schnettengraben 21
96271 GRUB a. Forst
Tel. 09560/980399, Fax 980388
eMail 09561102958t-online.de

1) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 21.09.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 28.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

1. Bürgermeister Datum 15.11.2000

2) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat am 26.10.2000 stattgefunden

1. Bürgermeister Datum 15.11.2000

3) Der Entwurf des Bebauungsplanes i.d.F. vom 20.08.2000 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.10.2000 bis 06.11.2000 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurde am 28.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

1. Bürgermeister Datum 15.11.2000

4) Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F. vom 14.11.2000 am 14.11.2000 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

1. Bürgermeister Datum 15.11.2000

5) Der Bebauungsplan wurde mit Bescheid des Landratsamtes Coburg vom 05.02.2001, A2, 610–01/2 Nr. 067– 6 = 41 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

1. Bürgermeister Datum 19.03.2001

6) Die Genehmigung (bzw: Der Beschluß des Gemeinderates) des Bebauungsplanes wurde am 16.03.2001 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 19.03.2001

1. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker im Weg des vereinfachten Änderungsverfahrens

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 10.10.2002 beschlossen, den Bebauungsplan 09/2000 Flöhbachäcker vom 19.03.2001 zu ändern.

(Siegel) Lautertal, den 12.11.2002
(1. Bürgermeister)

Die am Verfahren Beteiligten, Betroffenen und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Möglichkeit zur Äußerung im Zeitraum vom 14.10.2002 bis 04.11.2002 in Kenntnis gesetzt.

(Siegel) Lautertal, den 12.11.2002
(1. Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 07.11.2002 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und gewürdigt sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker als Satzung beschlossen.

(Siegel) Lautertal, den 12.11.2002
(1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluß zur 1. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker wurde im Amtsblatt der Gemeinde Lautertal Nr.21 vom 29.11.2002 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit seit dem 29.11.2002 rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 44 BauGB wurde hingewiesen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus zur jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel) Lautertal, den 02.12.2002
(1. Bürgermeister)

2. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker im Weg des vereinfachten Änderungsverfahrens

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 20.10.2004 beschlossen, den Bebauungsplan 09/2000 Flöhbachäcker vom 19.03.2001, erstmals geändert am 29.11.2002, erneut zu ändern.

(Siegel) Lautertal, den 18.11.2004
(1. Bürgermeister)

Die am Verfahren Beteiligten, Betroffenen und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des 2. vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Möglichkeit zur Äußerung im Zeitraum vom 02.12.2004 bis 03.01.2005 in Kenntnis gesetzt.

(Siegel) Lautertal, den 30.11.2004
(1. Bürgermeister)

Der Gemeinderat hat mit Beschluß vom 13.01.2005 die eingegangenen Bedenken und Anregungen behandelt und gewürdigt sowie die 2. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker als Satzung beschlossen.

(Siegel) Lautertal, den 17.01.2005
(1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluß zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker wurde im Amtsblatt der Gemeinde Lautertal Nr.2 vom 26.01.2005 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit seit dem 26.01.2005 rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 44 BauGB wurde hingewiesen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus zur jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel) Lautertal, den 28.01.2005
(1. Bürgermeister)

3. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker im Weg des vereinfachten Änderungsverfahrens

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.05.2007 beschlossen, den Bebauungsplan 09/2000 Flöhbachäcker vom 19.03.2001, geändert am 29.11.2002 und am 26.01.2005, erneut zu ändern.

(Siegel) Lautertal, den 15.05.2007
(1. Bürgermeister)

Die am Verfahren Beteiligten, Betroffenen und Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen des 3. vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) mit der Möglichkeit zur Äußerung im Zeitraum vom 25.05.2007 bis 25.06.2007 in Kenntnis gesetzt.

(Siegel) Lautertal, den 28.06.2007
(1. Bürgermeister)

Nachdem im Verfahren zu den beabsichtigten Änderungen weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht wurden, hat der Gemeinderat am 05.07.2007 die vorliegende Entwurfsplanung als endgültige 3. Planänderung festgestellt und die 3. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker als Satzung beschlossen.

(Siegel) Lautertal, den 10.07.2007
(1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluß zur 3. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker wurde im Amtsblatt der Gemeinde Lautertal Nr. 15 vom 25.07.2007 ortsüblich bekanntgemacht und ist damit seit dem 25.07.2007 rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 44 BauGB wurde hingewiesen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes 09/2000 Flöhbachäcker mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden im Rathaus zur jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

(Siegel) Lautertal, den 26.07.2007
(1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN
- FLÖHBACHÄCKER -
mit integriertem Grünordnungsplan

M = 1 : 1000

GEMEINDE LAUTERTAL
LANDKREIS COBURG

	VORENTWURF	1. ENTWURF	2. ENTWURF	1.Änderung	2. Änderung	3. Änderung
GEZEICHNET	10.07.2000	20.08.2000	14.11.2000	07.10.2002	18.11.2004	15.05.2007
GEPRÜFT	–	–	–			
GEÄNDERT						
REG.-NR.	959.00 BBP6					

ENTWURFSVERFASSER:

INGENIEURBÜRO BECK
Am Schnettengraben 21
96271 Grub a. Forst
Tel. 09560/980399 Fax.980388
eMail 09561102958t-online.de