



Präambel

Aufgrund § 10 des Bundesbaugesetzes (BauBG) erlässt die Gemeinde Lautertal folgende Satzung zum Bebauungsplan "GE-Gebiet Reutergasse II". Für den Bebauungsplan gilt der vom Ing.-Büro Beck, Coburg ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 10.09.2020, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3738).
- 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. 623) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 280) 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 Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 92, BayRS 731-1-1), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2018 (GVBl. S. 604) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung-PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGI. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58)

FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauBG §§ 1 bis 15 BauNVO)
Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

1.1 **Eingeschränktes Gewerbegebiet**
(§ 8 BauNVO)
Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2.0 **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauBG §§ 16 bis 21a - BauNVO)

2.1 **Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte:**
siehe auch Nutzungsschablone
Grundflächenzahl GRZ = 0,80
Geschossflächenzahl GFZ = 0,60

2.2 **Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der Eintragung im Plan wie folgt festgesetzt:**
II bzw. III
(Beispiel)
FH max = 8,0, 9,0 bzw. 12,0 m

2.3 **Die Höhe der baulichen Anlage § 18 BNVO**
Der Bezugspunkt für die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (FOK-EG) wird im Punkt 12.1 festgelegt.

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

3.1 **Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO**

3.2 **Geschlossene Bauweise nach § 22 (3) BauNVO**

3.3 **Baugrenze**

3.4 **Abgrenzung unterschiedlicher Bereiche**

4.0 **Verkehrflächen**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauBG)

4.1 **Straßenverkehrsflächen (öffentlich)**

4.2 **Straßenbegrenzungslinie**

4.3 **Ein- bzw. Ausfahrten**

5.0 **Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauBG)

5.1 **Regenwasserkanal** bestehend

5.2 **Schmutzwasserkanal**

6.0 **Mit Leitungsnetzen zu belastenden Flächen**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauBG)

7.0 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regeneration des Wasserlaufes**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauBG)

7.1 **Flächen für die Regelung des Abwassers (RRT bzw. Rigolen)**
Der Drosselabfluss in den gemeindlichen Regenwasserkanal (Reutergasse) darf max. 20 l/s, anteilig nach Grundstücksfläche betragen.

8.0 **Planungen, Nutzungsregeln und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauBG)

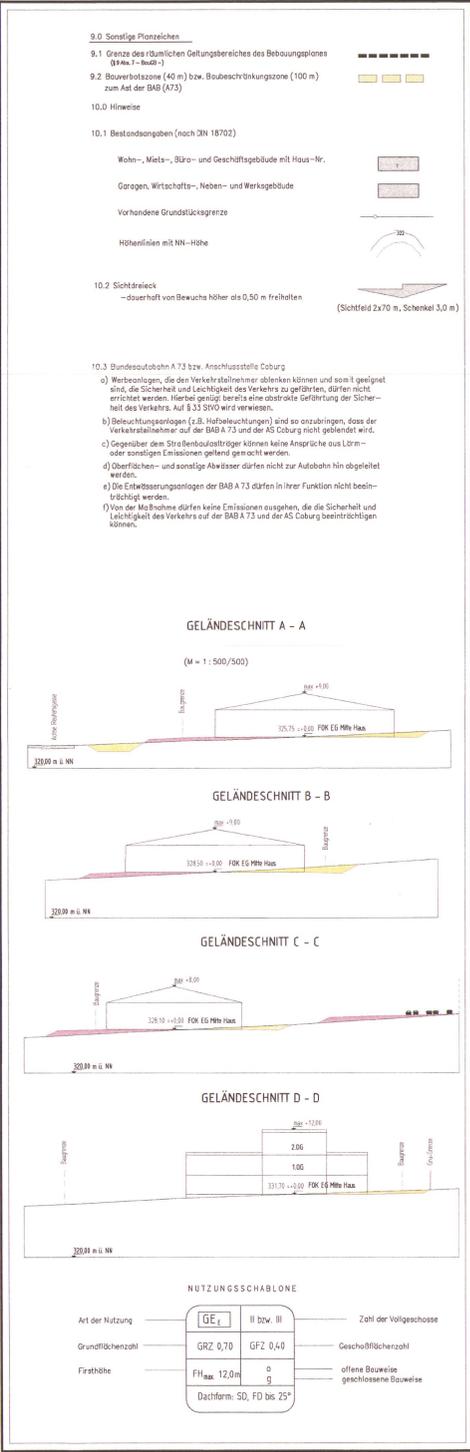
8.1 **Anpflanzungen**
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauBG)
Zu pflanzender, heimischer, großkroniger Laubbäume (min. 1 Baum pro 2000 qm Grundfläche). Stelplätze sind durch Baumseile zu unterbrechen und zu gliedern.

8.2 **Anpflanzung als private, interne Ausgleichsfläche**
1411+204+853 = 2.273 qm mit Dienstbarkeit im Grundbuch dauerhaft gesichert.
(§ 9, Abs. 1 Nr. 25b BauBG)
Heckenzug min. 5-reihig aus heimischen Strauchern und Bäumen (teilweise auf Erdwall h=1,5 m zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung) Schlehe, Rot- und Weißdorn, Hasel, Schneeball, Hartriegel, Eisenerle, Bergahorn, Eiche ect.

8.3 **Pflanzliste externe Ausgleichsflächen**
Heimische Obstbaum-Hochstämme (3xv, mdb, StB, SW 16-18):
Apfel: Malus Regina/Reis/Topaz/Revens/Arwa
Pflaume: Prunus avium "Burlat", Prunus domestica "Jojo"
Birne: Pyrus Doppelte Philippine/Stutzgarter Geilblüte

ZEICHENERKLÄRUNG

GE I II bzw. III
0 g
neu
beispielhaft



Übersichtslegeplan M = 1: 50.000

Ausgleichsfläche 9 Abs. 1a BauGB
Übersichtslegeplan M 1:1500

Die Flur-Nr. 494 = 6.887 qm, Gemeinde Lautertal, Gemarkung Tiefenlofer wird in 2 Teilflächen aufgeteilt: 4.321 qm (BBau-De-Böcker) + 1946 qm (BBau-De-Gebiet Reutergasse) die Fläche nach § 9 Abs. 1 BauGB zum Ausgleich mit § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff für diesen Bebauungsplan zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8.3 festgesetzt.

Ausgleichsfläche 9 Abs. 1a BauGB
Übersichtslegeplan M 1:1500

Die Flur-Nr. 494 = 6.887 qm, Gemeinde Lautertal, Gemarkung Tiefenlofer wird in 2 Teilflächen aufgeteilt: 4.321 qm (BBau-De-Böcker) + 1946 qm (BBau-De-Gebiet Reutergasse) die Fläche nach § 9 Abs. 1 BauGB zum Ausgleich mit § 1a Abs. 3 BauGB für den Eingriff für diesen Bebauungsplan zugeordnet. Hier sind Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 8.3 festgesetzt.

VORENTWURF

AUFGESTELLT	ENTWURF				Satzung
	1	2	3	4	
14.11.18	29.08.19	11.09.19	04.11.19	13.12.19	06.02.20
NAME	Beck	Beck	Beck	Beck	Beck
REG.-NR.	909,106				

ENTWURFSVERFASSER: *Beck*

INGENIEURBÜRO BECK
Am Rosenauer Weg 19409 Coburg
Telefon 0931/18205
Telefax 0931/18231

Für die noch restliche, fehlende Ausgleichsfläche 2301-104d-365 qm besitzt die Gemeinde Lautertal in der Gemarkung Untere Lauter die Flur-Nr. 279 mit 3203 qm. Von diesem Grundstück wird eine Teilfläche von 355 qm als Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "GE-Gebiet Reutergasse II" zur Verfügung gestellt. Die dort bereits vorhandene Hochstammforst wird mit hochstammigen Obstbäumen erweitert. Die Weiden- und Brachflächen werden im Herbst jährlich 1x gemäht.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 06.02.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 19.02.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2020 hat in der Zeit vom 30.01.2020 bis einschließlich 23.03.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 06.02.2020 hat in der Zeit vom 24.02. bis einschließlich 28.03.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2020 bis einschließlich 31.08.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.07.2020 bis einschließlich 31.08.2020 öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.09.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2020 als Satzung beschlossen.

Lautertal, den 11.09.2020
Beck
(1. Bürgermeister)

Lautertal, den 11.09.2020
Beck
(1. Bürgermeister)

Lautertal, den 28.01.2021
Beck
(1. Bürgermeister)

Bebauungsplan GE-Gebiet Reutergasse II mit integriertem Grünordnungsplan

Gemeinde Lautertal
M = 1 : 1.000
Landkreis Coburg