

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

## 1. BEBAUUNGSPLAN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Im räumlichen Gestungsbereich wird ein WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke, die Höchstgrenze bildet § 17 BauNVO.

- Bei Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen und Dachgeschoss ist das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss und ohne Kniestock zulässig.
- Bei eingeschossigen Wohnbauten mit ausbaufähigem Dachgeschoss sind Kniestöcke bis max. 1,125 m zulässig. Das Dachgeschoss ist als Vollgeschoss möglich.

Die entsprechenden Angaben in den Nutzungsschablonen sind zu beachten.

Für die Wohngebäude werden max. zwei Wohneinheiten festgesetzt.

#### 3. Bauweise

Für den Geltungsbereich ist die offene Bauweise nach § 22 BauNVO festgesetzt.

#### Bereich A

Einzelhausbebauung mit max. I + DG, wobei DG ein Vollgeschoss sein kann.

#### Dächer

- Die festgesetzte Dachform ist das Satteldach.
- Für das gesamte Baugebiet werden ortsübliche Farben für Ziegel- oder Dachsteine vorgeschrieben.
- Für das gesamte Baugebiet gilt eine Dachneigung für Hauptgebäude von 30° - 45°.
- Kniestöcke über 1,125 m werden ausgeschlossen. Als Oberkante gilt der Schnittpunkt Unterkante Sparren/Außenkante Außenwand. Dies gilt nicht bei Rücksprüngen in der Außenwand, deren Länge 1/3 der gesamten Wandlänge insgesamt nicht überschreitet. Dachauskragungen werden zur Ermittlung der Kniestöcke nicht herangezogen.
- Die Länge der Gauben und Zwerchgiebel darf 2/5 der jeweiligen Dachlänge nicht überschreiten. Zum seitlichen Dachrand ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die max. Länge der Einzelgauben darf 2,50 m betragen.  
Zugelassen sind stehende Gauben mit Satteldach und geschleppte Gauben. Der oberste Schnittpunkt Hauptdach / Gaube muss mindest. 50 cm unterhalb des Hauptfirstes liegen. Negative Dachgauben werden ausgeschlossen.
- Die im Bebauungsplan festgelegten Firstrichtungen der Hauptgebäude sind zwingend einzuhalten.

#### Bereich B

##### Dachform:

Satteldach und Walmdach

##### Dachneigung:

20° - 45°

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze ( § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO und § 17 BauNVO )

Bei zweigeschossiger Bebauung ist ein Kniestock unzulässig. Die Firsthöhe darf max. 10,00 m betragen ( gemessen über OK RFB - EG ). Reine Flachdachkonstruktionen sind für die Hauptgebäude nur ausnahmsweise in Kombination mit anderen Dachformen zulässig. Diese Festsetzung geift für die Nebengebäude analog. Gebäude mit Rundholzfassade sind unzulässig

#### 4. Garagen, Carports und Stellplätze

Für das Baugebiet sind eine Einzel- oder Doppelgaragen gemäß § 12 BauNVO festgesetzt. Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen.

Stellplätze auf Privatgrund sind nur im Zufahrtbereich entlang der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig  
Die Stellplätze sind versickerungsfähig zu gestalten.

- Für Garagen, Carports und Nebengebäude gilt eine Dachneigung von 20° - 45° für Ziegeldeckung. Grenzgaragenbebauungen zweier Nachbarn sind hinsichtlich der Dachneigung anzupassen. Grenzgaragen sind an den Grundstücksgrenzen giebelständig zu erstellen.
- Ausnahmsweise können Garagen und Carports mit Flachdachkonstruktionen zugelassen werden.

#### 5. Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, wie z.B. Gerätehütten ( max. 16 m<sup>2</sup> ), sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Gartenhütten sind außerhalb der Baugrenzen nur zulässig, wenn sie nicht größer als 16 m<sup>2</sup> (Bruttogrundrissfläche) sind und ein Grenzabstand von mindestens 3 m eingehalten wird.

#### 6. Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Baugebietes ist eine Tempo-30-Zone vorgesehen. Die Straßen innerhalb des Gebietes dienen als reine Wohnstraßen.

Straßenquerschnitt M 1 : 100

#### 7. Einfriedungen

Die Einfriedungen werden als Holzzäune, Stahlgitterzäune, Industriezäune und Maschendrahtzäune oder Hecken im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich sowie entlang von öffentlichen Verkehrsflächen auf eine max. Höhe von 1,00 m (einschl. Sockel) festgelegt. Im Bereich der übrigen Grenzen sind die Einfriedungen bis max. 1,20 m ( außer Hecken ) zulässig.

#### 8. Höhenlage der baulichen Anlagen

- Die Höhenfestlegung der zu errichtenden Gebäude ergibt sich aus den Festlegungen der Straßen und Kanalhöhen.
- Die Erdgeschossrohfußbodendecke liegt max. 0,20 m - 0,50 m über Straßenniveau, gemessen Mitte des Hauptgebäudes. Die vom Baureferat ermittelten Geländeschnitte M 1 : 200 sind von ihren topographischen Vorgaben des alten und neuen Gebäudeniveaus bzw. -verlaufs zu berücksichtigen, um eine einheitliche Lösung mit den Nachbarn zu gewährleisten. Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sind zu vermeiden. Stützmauern sind unzulässig. Böschungen müssen weich in das Umland übergehen. Notwendige steile Böschungen sind gärtnerisch zu sichern und zu gestalten.

#### 9. Baugestaltung

Für das gesamte Baugebiet werden Putzfassaden oder rotes Sichtmauerwerk als Klinker- oder Backsteinfassade festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen.

Holzverkleidungen kleiner als 1/3 der gesamten Fassade sind zulässig. Ausnahmsweise können Gebäude in Holzbauweise mit Sichtholzfassade zugelassen werden.

#### 10. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

#### 11. Entwässerung

- Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Kanäle müssen dicht sein. Die Dichtigkeit ist vom Bauherrn durch eine Fachfirma nachzuweisen.
- Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser über Sickeranlagen dem Untergrund zuzuführen oder gesammelt zur Gartenbewässerung zu nutzen. Ansonsten ist das Niederschlagswasser, wo möglich, an den Regenwasserkanal anzuschließen.

#### 12. Versorgungsanlagen

- Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise herzustellen. Bei der Erschließungsplanung sind entsprechende Trassen vorzusehen. Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Leitungen aus Kostengründen gemeinsam verlegt werden können.

## 13. Hinweise

Auf mögliche Immissionen (Gerüche, Staub, und Geräusche) durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird hingewiesen.

Eine Grundwasserabsenkung durch Drainagen darf nicht erfolgen, falls Grundwasser ansteht. Ist dies nicht der Fall, sind Drainagen zur Ableitung des versickernden Regenwassers zulässig.

Die Nutzung von Sonnenergie, anderen regenerativen Energien, Regenwasser, Kompostierung u. ä. sind wünschenswert.

### Hinweis zur Nutzung von Regenwasser:

Nach § 17 Abs. 2 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) dürfen Regenwassernutzungsanlagen ohne eine den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden Sicherheitseinrichtung nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Ferner müssen nach § 17 Abs. 2 TrinkwV die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich gekennzeichnet und erforderlichenfalls gegen nicht bestimmungsgemäßen Gebrauch gesichert sein.

Nach § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung ist die Inbetriebnahme von Anlagen die keine Trinkwasserqualität haben und zusätzlich im Haushalt installiert werden, der zuständigen Behörde (Landratsamt Coburg, Amt für Gesundheit) anzuzeigen.

### Hinweis Denkmalschutz:

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Seehof, oder der unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler 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 zum 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 einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Hinweis Vermessungs- und Grenzzeichen:

Vermessungs- und Grenzzeichen sind dauerhaft zu schützen und zugänglich zu halten. Dies gilt insbesondere während der Baumaßnahmen.

Die Sicherung gefährdeter Grenzzeichen ist vor Baubeginn beim Staatl. Vermessungsamt Coburg zu beantragen.

## 2. GRÜNORDNUNG

### Nicht überbaubare Grundstücksflächen - Grünordnung

- Die nicht überbauten Grundstücke sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen und zu bepflanzen. Einheimische Gehölze sollten Verwendung finden. Zu pflanzende Bäume sollten einen Abstand von mind. 2,50 m zu den Leitungen einhalten.
- Pro Grundstück sollte im Vorgartenbereich ein kleinkroniger Laubbaum gepflanzt werden. Entsprechend der nachfolgenden Liste: Zierkirsche, Hochstamm-Zierapfel, eßbare Eberesche, Kugelhorn, Kugelrobinien, Rotdorn-Hochstamm, Blumenesche, kleinkronige Linden
- Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Flächenbefestigungen innerhalb der Baugrundstücke sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Im Bereich der Garagenzufahrten sind Befestigungen mit versickerungsfähigen Belägen vorzusehen (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotter).

## 14. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach §10 BauGB rechtsverbindlich.

## 15. Rechtliche Grundlagen der 1. Qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes "Brand" sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert d. G. v. 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S 132), zuletzt geändert d. G. v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. S. 58), zuletzt geändert d. G. v. 22.07.2011
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (FN BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert d. G. v. 20.12.2011