LEGENDE
(als Bestandteil zum Bebauungsplan)

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) geändert worden ist,

- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl.I S. 3786) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist

- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch das Gesetz vom 04.06.2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichenerklärung angegeben. Die Rechtsgrundlagen für die ergänzenden textlichen Festsetzungen sind diesen unmittelbar angefügt.

Die Plandarstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Nutzungsschablone:

a) Art der baulichen Nutzung
b) Bauweise
c) Dachform
d) Dachneigung
e) Zahl der Vollgeschosse
f) Grundflächen- / Geschossflächenzahl
g) Laufende Nummer der Nutzungsschablone

a	b
c	d
e	f
g	

A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet "Wohnen und Arbeiten mit Tieren", (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO) — SO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Höchstwerte und Maßnahmen festgesetzt:

Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) — GRZ = 0,30
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) — GFZ = 0,60

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) als römische Ziffer z. B. II = höchstens zwei Vollgeschosse — II / E +D

Firsthöhe max.12,0 m, gemessen ab OK Gelände mittig des Baukörpers — FH max. 12,0 m über OK Gelände

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

offene Bauweise nach § 22 Absatz 2 BauNVO
Gebäude mit einer Länge von höchstens 50 m sind zugelassen. — o

Baugrenze
Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächentiefen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an, ansonsten gilt die Baugrenze.

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

Wasserflächen

5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünflächen

6, Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschft

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Bäume zu erhalten

Sträucher pflanzen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bauverbotszone Staatsstraße

Baubeschränkungszone Staatsstraße

erforderliches Sichtfeld

vorhandenes Gebäude

Grundstücksgrenzen vorhanden

Flurstücksnummern — 1824

Maßzahl in Meter — 6,00

Offenstall — O



B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Nutzungsschablone 1:
Im Bereich der Nutzungsschablone 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet "Wohnen und Arbeiten mit Tieren" festgesetzt. Folgende bauliche Anlagen sind vorgesehen: Wohnhaus, 2 Nebengebäude, Fischerhaus mit Umnutzung zum Wohngebäude, Scheune als Reithalle mit Offenstall und Paddockboxen, Pferdestall mit Seminarraum und Abstellräumen, Bewegungsplatz, Bereich für bis zu 3 Tiny-Häuser und 2 Offenställen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.

2.2. Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zugelassen.

3. Dächer

3.1. Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach
Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwerchhausgiebel) sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 3 m - auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform - zulässig.

3.2. Sattel- und Pultdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit oder in Blech zu decken. Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern wird empfohlen.
Bei flach geneigten Dächern (< 20° Dachneigung), Tonnendächern und im Bereich der Anbauzonen sind auch Bedachungen als Verglasung zulässig (z.B. Vorbauten, Wintergärten).

3.3. Blecheindeckungen sind in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zu belassen, Pult- und Tonnendächer sind auch in begrünter Ausführung möglich.

3.4. PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.

4. Außenwände

4.1. Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzverschalung oder Fassadenelementen zu versehen.
Holzhäuser sind zulässig.
Beim Putz sind grelle, dissharmonische Farben unzulässig.

5. Zufahrten

5.1. Die Fläche wird über die best. Zufahrt an der GV-Straße Welsberg-Büdenhof angebunden.

6. Stellplätze

6.1. Flächenbefestigungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Flächenbefestigungen, die eine Versickerung von Regenwasser zulassen, sind der Vorzug zu geben
Auf dem Gelände sind 13 Stellplätze vorhanden, es werden 4 weitere Stellplätze an der Gemeindeverbindungsstraße für Besucher geschaffen.
Ebenerdige private Stellplätze inkl. deren Zufahrten sind nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig (d.h. mit versickerungsfähigen Materialien, wie wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster oder Rasenfugenpflaster). Dadurch kann die abzuleitenden Niederschlagswassermenge reduziert werden.

7. Energieversorgung, Klimaschutz

7.1. Die Stromversorgung wird über das Bayernwerk realisiert.
Zur Eigenversorgung mit Strom wird der Einsatz von regenerativen Energien mit Stromspeicher vorgesehen.
Die Wärme wird mit Holzheizung über Hackschnitzelbefeuerung erzeugt.

Die Umsetzung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz GEG) ist zu beachten.

8. Hochwasserschutz und Wasserabfluss

8.1. Regenrückhaltung

Zur Regenrückhaltung sollte auf dem Grundstück eine Regenwasserzisterne hergestellt werden. Der Überlauf der Zisterne ist den Teichen zuzuleiten. Das zurückgehaltene Regenwasser sollte zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden.

Zur Regelung des Regenwasserabflusses dienen die beiden Teiche auf den Grundstück.

9. Grünordnung

9.1. Freiflächen

Die private Grundstücksfläche ist als Nutzgarten, Naturgarten oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, lose Material - und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
Die Vorgartenbereiche sind begrünt zu erhalten, sofern sie nicht als Zufahrt oder Pkw-Stellplätze benötigt werden. Zur Gestaltung der Grünanlagen im Vorgarten und Gartenbereich sind überwiegend heimische Laubgehölze entsprechend der Artenliste im Folgenden zu verwenden.

Es wird festgesetzt, dass je 500 m² angefangener Grundstücksfläche im Sondergebiet mindestens ein heimischer Laubbaum oder Hochstammobstbaum aus der unten folgenden Artenliste zu erhalten bzw. neu zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen ist. Um eine angemessene Qualität der Bepflanzung sicherzustellen, sind dabei mindestens Bäume II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung von 18/20 cm zu verwenden. Auch bei weiteren Pflanzungen sind Arten der Pflanzliste oder weitere heimische und standortgerechte Laubgehölze vorzuziehen. Vor allem ist für ausreichende Bewässerung der Pflanzungen zu sorgen.
Nadelgehölze (Thuja etc.) oder hartlaubige Strauchar ten (Kirschlorbeer etc.) sind als rückwärtige Randeingrünung nicht zulässig, ebenso ausgeschlossen sind Arten, die für Pferde giftig sind.

9.2. Schutz der Bestandsbäume im Vorhabensgebiet

Vorhandener Baumbestand ist zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu schützen.
Im Umgriff möglicherweise zu errichtender Tiny-Häuser wachsen ein älterer Apfelbaum Halbstamm sowie eine Sand-Birke. Diese beiden Bäume werden im Falle einer Baumaßnahme im Bereich des Sondergebietes vor Abgrabungen, Überfahren und Beschädigungen während der Baumaßnahme geschützt sowohl im Bereich ihres Wurzelteillers (Kronentraufbereich) als auch im Stammbereich. Am wirksamsten ist die Errichtung eines Bauzaunes unter der Kronentraufe.

9.3. Flächen für Maßnahmen zur Kompensation des Eingriffes in Natur und Landschaft

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze und abschnittsweise auf der Nord- und Ostseite wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zeichnerisch eine mind. 5 m breite freiwachsende Hecke festgesetzt. Die Hecke besteht schon abschnittsweise als Sträucherreihe einreihig auf einem angelegten Wall zur Staatsstraße St 2204 hin, wird aber ergänzt um zwei weitere Reihen als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Der Baumanteil beträgt mindestens 20 %. Die Pflanzenqualität liegt bei Bäumen bei verpflanzten Heistern 150-200 cm, bei Sträuchern 2ov. 60-100 cm. Der Abstand in der Reihe beträgt 2 Meter, der Abstand zwischen den Reihen beträgt je einen Meter. Der Herbstpflanzung ist der Vorzug zu geben. Die folgende Artenliste ist hierbei zu berücksichtigen.

Artenliste:

Niedrige Sträucher:

Kornelkirsche	(Cornus mas)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Rote Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Schwarzdorn, Schlehe	(Prunus spinosa)
Feldrose	(Rosa arvensis)
Hundsrose	(Rosa canina)
Korbweide	(Salix viminalis)
Wasserschneeball	(Viburnum opulus)

Großkronige Laubbäume:

Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
Spitzahorn	(Acer platanoides)
Walnuß	(Juglans regia)
Stieleiche	(Quercus robur)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Schwarzerle	(Alnus glutinosa)
Schwarzpappel	(Populus nigra)

Hohe Sträucher, mittelkronige Laubbäume:

Feldahorn	(Acer campestris)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Hasel, Haselnuß	(Corylus avellana)
Baumhasel	(Corylus colurna)
Wild-Apfel	(Malus sylvestris)
Wild-Birne	(Pyrus pyraster)

Eingriffeliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Zweigriffeliger Weißdorn	(Crataegus laevigata)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Salweide	(Salix caprea ‚Mas')
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

Heimische Obstbaumsorten als Hochstamm gepflanzt.

Alle Pflanzungen werden mit geeigneten Mitteln (z. B. Drahthosen, Wildverbissmittel, keine Kunststoffhülsen, die zu Mikroplastik verwittern können) ausreichend gegen Wildverbiss geschützt. Erfolgt zu diesem Zweck eine Einzäunung, ist diese nach 5 Jahre wieder zu entfernen. Auch Einzelpflanzenschutz ist nach Ablauf der zum Schutz notwendigen Zeit wieder zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautaufwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abgedeckt. Pflege und Unterhalt werden solange gewährleistet, bis derjenige Entwicklungszustand erreicht ist, dass die Pflanzung auch ohne Unterstützung (insbesondere Wässern) dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert ist.

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 geforderten Wuchszone nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualitäten oder Stückzahlen zur Verfügung, ist alternativ auf autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 4 oder 8) zurückzugreifen.

10. Vorhaben- und Erschließungsplan

10.1. Zwischen der Gemeinde Itzgrund und dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.
Nach § 12 Abs. 3 BauGB wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

11. Immissionsschutz

11.1. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Gerüche sind im Rahmen der rechtlichen Vorschriften zu vermeiden (z. B. durch Begrenzung der Tierzahlen, ausreichende Abstände zum nächst-gelegenen Wohnhaus auf der Fl. Nr. 413, ...).

Der Pferdestall und die Außenbereiche für Pferde sind regelmäßig zu reinigen und so zu unter-halten, dass keine erheblichen Geruchsbelästigungen entstehen können. Ein Verschlammen ist beim Paddock beispielsweise durch eine wasserabführende und schnell abtrockenende Bodengestaltung zu verhindern. Bei Entstehen von deutlich wahrnehmbaren Gerüchen ist die betroffene Bodenschicht zu erneuern. Sobald sich bei Weideflächen ein Vermatschen abzeichnet, sind geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Ausweichflächen, Absperrung der Teilflächen) zu ergreifen.

Für den anfallenden Mist ist eine entsprechend dimensionierte Lagerkapazität vorzusehen.

Der anfallende Mist ist ordnungsgemäß zu lagern sowie einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Es sind Maßnahmen zur Staubminderung (z. B. Staubschutzhecke, Verwendung möglichst staubarmer Bodenbeläge, Befeuchtung der Ausläufe bei trockener Witterung) zu beachten.

Lichtanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die gewünschte Fläche beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Strahlungsquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Neigungswinkel der Leuchten, Blenden usw., zu vermeiden.

C: HINWEISE

1. Trinkwasserversorgung

1.1. Die Trinkwasserversorgung wird derzeit durch eine Eigenversorgung über eine Quelle sichergestellt. Hierfür gibt es eine wasserrechtliche Genehmigung, die bis zum Jahr 2031 Gültigkeit besitzt.

Die künftige Trinkwasserversorgung wird durch eine Eigenversorgung sichergestellt und durch eine Brunnenbohrung realisiert. Mittlerweile wurden die Antragsunterlagen dem Wasserwirtschaftsamt Kronach zur Begutachtung vorgelegt. Es wurde ein Gutachten im wasserrechtlichen Verfahren durch den amtlichen Sachverständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach, Unterzeichner Herr Arnold, mit Datum vom 17.06.2025 erstellt. Hierin ist dargelegt, dass der benachbarte Brunnen Jahn durch den neuen Brunnen nicht beeinflusst wird, da ein anderes oberflächennahes Grundwasserstockwerk benutzt wird und durch die Benutzung des Brunnens Knopp dem Brunnen Jahn das Wasser nicht entzogen wird. Grundsätzlich ist der neu niedergebrachte Brunnen auf dem Grundstück Knopp genehmigungsfähig unter Auflagen, so wie es das Wasserwirtschaftsamt in seinem Gutachten an das Landratsamt vorschlägt. Die Inhalte des Bescheides durch das Landratsamt bleiben abzuwarten.

2. Abwasserbeseitigung

2.1. Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt aufgrund der Gebietsklasseneinteilung der Gemeinde Itzgrund mit einer vollbiologischen Kleinkläranlage nach Regelwerk in der Größe wie es die Anforderung der Nutzung in der Liegenschaft erfordert.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegt der Antrag auf Prüfung beim Wasserwirtschaftsamt Kronach als amtlicher Sachverständiger im wasserrechtlichen Verfahren. Die Kleinkläranlage wurde mit Bescheid des Landratsamtes Coburg vom 10.07.2025, Zeichen: 6324/7 = 422 genehmigt.

Verfahrensvermerke

Vorhabensbezogener Bebauungsplan "Büdenhof"

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Itzgrund hat in der Sitzung am 13.09.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2023 hat in der Zeit vom 06.10.2023 bis 10.11.2023 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.09.2023 hat in der Zeit vom 06.10.2023 bis 10.11.2023 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 06.12.2024 öffentlich ausgelegt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nochmals in der Zeit vom 13.01.2025 bis 14.02.2025 öffentlich ausgelegt.

7. Die Gemeinde Itzgrund hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 30.07.2025 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.07.2025 als Satzung beschlossen.

8. Ausgefertigt

Itzgrund, den 24.09.2026

(Siegel)

Nina Liebermann, Erste Bürgermeisterin

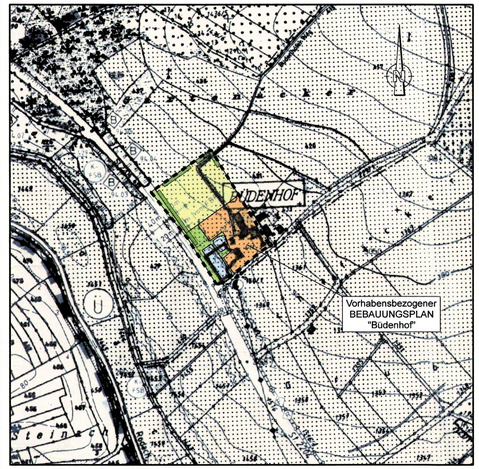
9. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich veröffentlicht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabensbezogene Bebauungsplan "Büdenhof" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurden in der Bekanntmachung hingewiesen.

Itzgrund, den

(Siegel)

Nina Liebermann, Erste Bürgermeisterin

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Itzgrund
M 1:5.000



Gemeinde Itzgrund
Landkreis Coburg

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan
"Büdenhof"

SATZUNG

Maßstab 1 : 1000

Entwurfverfasser:

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Tel. 09562/99009-0
Fax. 09562/99009-25
Herzogstraße 9 - 96242 Sonnefeld

Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)
Birkisweg 7
OT Hassenberg
96242 Sonnefeld

	Datum:	lt. Beschluss vom:	gez.:	gepr.:
Aufgestellt, den	13.09.2023	13.09.2023	C.G.	U.W.
1. Änderung	16.10.2024	16.10.2024	C.G.	U.W.
2. Änderung	30.07.2025	30.07.2025	C.G.	U.W.
3. Änderung				

Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung