

LEGENDE (als Bestandteil zum Bebauungsplan)

RECHTSGRUNDLAGEN

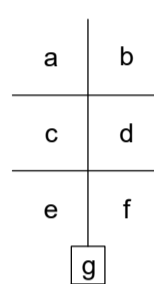
Der Bebauungsplan beruht auf:

- dem Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist,
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) geändert worden ist,
- der Bauunterschiedsverordnung (BauUNV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist,
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82 BayRS 791-1-U) das zuletzt durch das Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist.

Die Rechtsgrundlagen für die einzelnen zeichnerischen Festsetzungen sind in der Planzeichnung 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 (Planzeichnungsverordnung 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



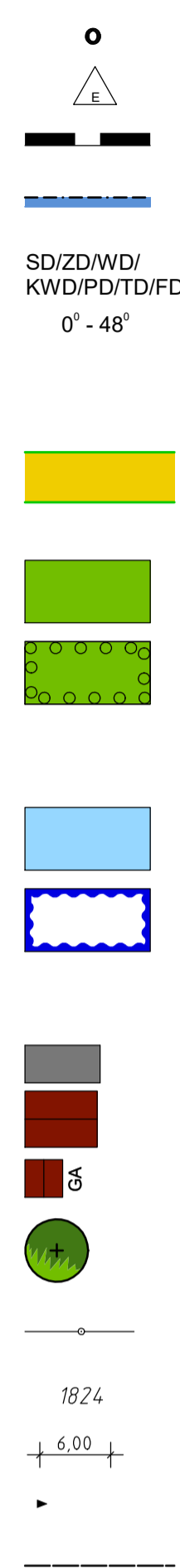
A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Allgemeines Wohngebiet, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
Ausnahmsweise zugelassenen Anlagen nach § 4 Abs. 3 der BauNVO werden nicht zugelassen
- 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
Firsthöhe max. 8,50m, gemessen ab OK Straße in Grundstücksmitte des Baugrundstücks

WA

II
FH
max. 8,5m
über OK Straße

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs.2 BauNVO)**
Offene Bauweise
Einzelhäuser sind zulässig (§ 22 Abs. 2 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des genehmigten Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baugrenze
Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an.
Dachform
Satteldach, Zelt Dach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Puttdach, Tonnendach, Flachdach mit Dachbegrünung
Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze)
PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsfläche
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Private Grünflächen
Private Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9, Abs. 1, Nr. 16 BauGB)**
Gewässerflächen
Überschwemmungsgebiet HQ 100
- Sonstige Planzeichen**
vorhandenes Gebäude
vorgeschlagene Gebäudestellung mit vorgeschlagener Firstrichtung
vorgeschlagene Gebäudestellung für Garagen
großkroniger Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum, vorgeschlagener Standort
Grundstücksgrenzen
vorhanden
Flurstücknummern
Maßzahl in Meter
vorgeschlagene Einfahrten
Baumfallgrenze 25,0 m



B: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

In Ergänzung der Planzeichen werden folgende Festsetzungen getroffen:

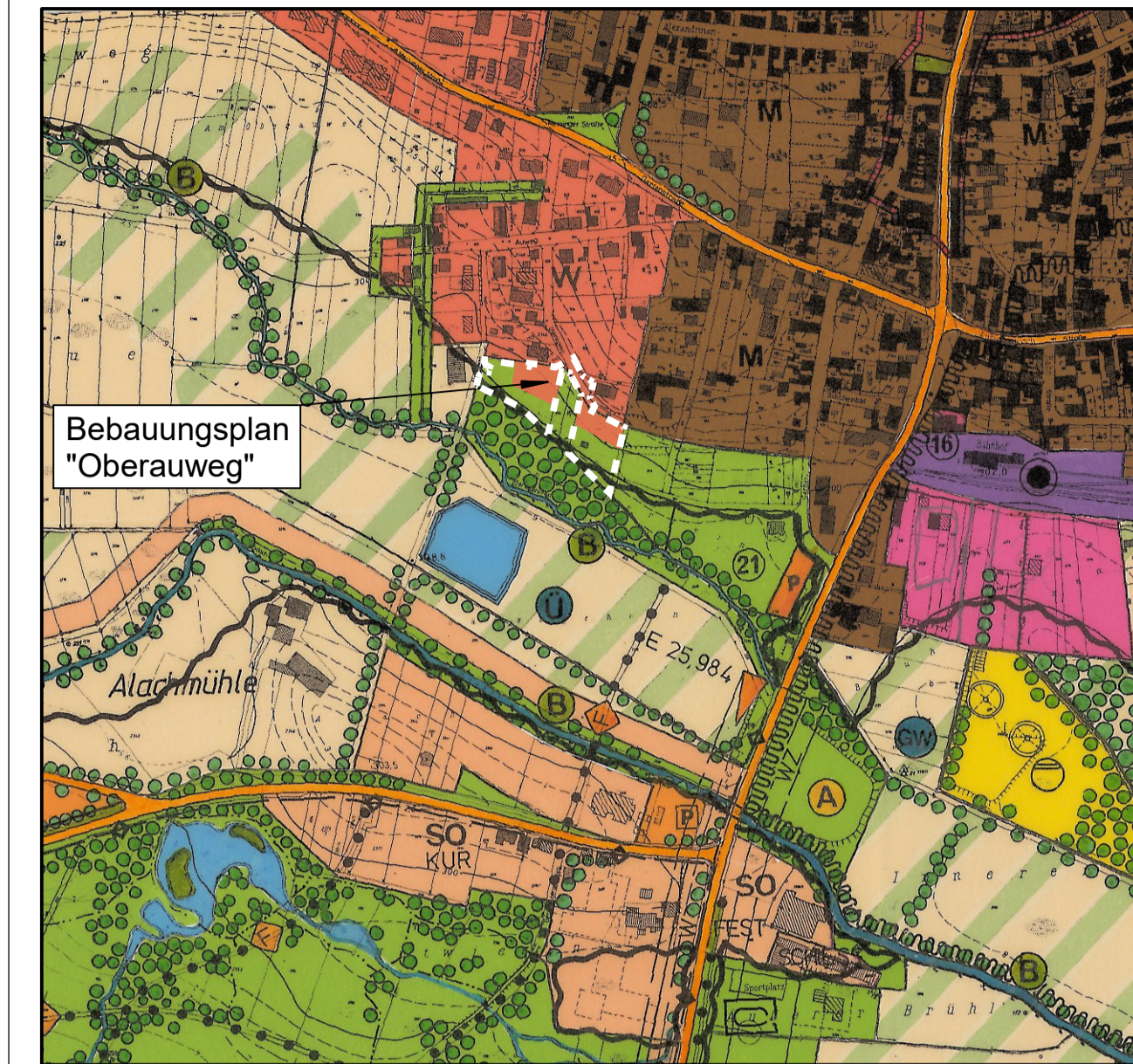
- Art der baulichen Nutzung**
 - Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 der BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen, werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Als Maß der baulichen Nutzung gelten die in der Planzeichnung angegebenen Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenzen.
 - Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Gebäude darf nicht über 0,50 m über OK Straßenniveau mittig des Grundstückes liegen.
 - Es sind Einzelhäuser mit einer Wohnung pro Wohneinheit (WE) zulässig.
 - Firsthöhe max. 8,50m, gemessen ab OK Straßenniveau mittig des Grundstückes.
- Dächer**
 - Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Zelt Dach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Puttdach, Tonnendach, Flachdach mit Dachbegrünung
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.
 - Sattel-, Zelt-, Putt-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind mit Ton- oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit oder in Blech zu decken. Die Begrünung von Flachdächern ist zwingend vorgeschrieben.
Bei fach geeigneten Dächern (< 20° Dachneigung), Tonnendächern und im Bereich der Anbauten sind auch Bedachungen als Verglasung zulässig (z.B. Vorbauten, Wintergärten).
 - Blecheindeckungen sind in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit oder in ihren Naturtönen (Kupfer, Titanzink, Alu) zu belassen, Putt- und Tonnendächer sind in begrünter Ausführung wünschenswert.
 - Dachaufbauten (Gauben) müssen vom Gebäuderand min. 1,50 m und untereinander mind. 0,80 m entfernt sein. Die Länge einer Dachgaube darf 3 m nicht überschreiten.
 - PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig.
- Außenwände**
 - Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, mit Holzverschalung oder Fassadenelementen zu versehen. Holzbauwerk sind zulässig (keine Blockhäuser).
 - Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig. Klinkertrappen sind ausgeschlossen.
 - Beim Putz sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.
- Einfriedungen**
 - Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Wände errichtet werden.
Sollten Einfriedungen vorgesehen werden, wird empfohlen, diese als Staketenzaune oder natürliche Hecken auszuführen. Es dürfen keine Sockelmauern errichtet werden.
 - Eine Veränderung des natürlichen Geländeprofiles muss auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Baugesuche müssen mind. in den Hauptachsen Geländeschritte erhalten. Diese Geländeschritte müssen das zukünftige und das vorhandene Geländeneau mit Gebäudeeinträgung zum bestehenden Straßenniveau entsprechend der Objektplanung enthalten.
- Garagen und Stellplätze**
 - Es ist ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf privatem Grund festgelegt.
 - Stellplätze sind auch als Carports, oder als geschlossene Garagen zulässig.
 - Garagen / Carports müssen einen Stauraum von 5,00 m zur Straße hin aufweisen.
- Hochwasserschutz und Wasserabfluss**
 - Regenrückhaltung auf privaten Flächen
Zur Regenrückhaltung und Regelung des Regenwasserabflusses ist auf jedem Grundstück eine Regenwasserzisterne herzustellen. Nur ein getrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Kanalisation angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstückes genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist.
Vor Baubeginn wird auf jedem Grundstück ein Sickerrost nach DWA-A138 * Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser * durchgeführt. Wenn dieser positiv ausfällt ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nach der TRENGW * technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser * zwingend vorzunehmen.
 - Überschwemmungsgebiet HQ 100
Auf den privaten Grünflächen dürfen keine Erdaufluffüllungen und Geländeerhebungen, die die Ausbreitung des HQ 100 beeinträchtigen, vorgenommen werden. Es dürfen keine Sockelmauern bei Einfriedungen ausgeführt werden.
Infolge der Geländeaufluffüllung und Bebauung auf den Flurnummern 2141 und 2142 geht vom Retentionsraum des HQ 100 ein Volumen von 60 m³ verloren. Dieser Retentionsraumverlust wird in der privaten Grünfläche teilweise ausgeglichen.
Infolge der Geländeaufluffüllung und Bebauung auf der Flurnummer 2140 geht vom Retentionsraum des HQ 100 ein Volumen von 10 m³ verloren. Dieser Retentionsraumverlust wird in der privaten Grünfläche teilweise ausgeglichen.
- Grünordnung**
 - Private Grünflächen
Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen sollen verbindlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher als dreireihige Hecke verwendet werden. Die Artenliste (siehe unten) ist zu beachten.
Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 großkroniger Laubbaum oder ein Hochstamm-Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenliste (siehe unten) ist zu beachten.
Abpflanzung des südlichen Grundstücksrandes mit zweireihiger Hecke aus Gehölzarten der unten aufgeführten Artenliste.
Die vorhandenen Bäume, Hecken und Sträucher sind außerhalb der unmittelbaren Bauflächen dauerhaft zu erhalten.

- Artenliste**
- | | | | |
|----------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| Niedere Sträucher: | - (Cornus sanguinea) | Großkronige Laubbäume: | - (Acer pseudoplatanus) |
| Hartriegel | - (Euonymus europaeus) | Bergahorn | - (Acer platanoides) |
| Pflaferhölchen | - (Lonicera xylosteum) | Spalshorn | - (Ligularia regia) |
| Rote Heckenröschen | - (Prunus spinosa) | Waldulm | - (Quercus robur) |
| Schwarzdorn, Schlehe | - (Rosa arvensis) | Stieleiche | - (Fraxinus excelsior) |
| Feldrose | - (Rosa canina) | Esche | - (Alnus glutinosa) |
| Hundsrose | - (Viburnum opulus) | Schwarzleite | - (Populus nigra) |
| Wasserschneeball | | Schwarzpappel | |
- Hohe Sträucher, mittelkronige Laubbäume:**
- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| Feldahorn | - (Acer campestre) |
| Hainbuche | - (Carpinus betulus) |
| Hassel, Haselnuß | - (Corylus avellana) |
| Baumhassel | - (Corylus colurna) |
| Wild-Apfel | - (Malus sylvestris) |
| Vogelkirsche | - (Prunus avium) |
| Wild-Birne | - (Pyrus pyrastris) |
| Eberesche | - (Sorbus aucuparia) |
| Eingriffeliger Weißdorn | - (Crataegus monogyna) |
| Zweigfelliger Weißdorn | - (Crataegus laevigata) |
| Salweide | - (Salix caprea Mas) |
| Schwarzer Holunder | - (Sambucus nigra) |

C: HINWEISE

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:
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 Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der 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 BayDSchG:
Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Energieversorgung, Klimaschutz**
Die Umsetzung des Gesetzes zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz GEG) ist zu beachten und mit Anlagen im Bauantrag nachzuweisen. Der technische Nachweis zur Einhaltung des Effizienzstandards ist mit dem Baugesuch zwingend vorzulegen. Die Prüfung erfolgt durch die Stadt.

Rechtskräftiger Flächennutzungsplan Stadt Bad Rodach M 1:5.000



Verfahrensvermerke

Bebauungsplan "Oberauweg"

- Der Stadtrat der Stadt Bad Rodach hat in der Sitzung am 19.09.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2022 hat in der Zeit vom 06.03.2023 bis 06.04.2023 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2023 hat in der Zeit vom 06.03.2023 bis 06.04.2023 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2023 bis 18.08.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.04.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2023 bis 18.08.2023 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Bad Rodach hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Sitzung beschlossen.
Bad Rodach, den
Stadt Bad Rodach
- Ehrlicher
1. Bürgermeister
7. Ausgefertigt:
Bad Rodach, den
Stadt Bad Rodach
- Ehrlicher
1. Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich veröffentlicht.
Der Bebauungsplan "Oberauweg" ist damit in Kraft getreten.
Bad Rodach, den
Stadt Bad Rodach

Ehrlicher
1. Bürgermeister



Bad Rodach
Landkreis Coburg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Oberauweg"

ENTWURF

Maßstab 1 : 1000

Entwurfverfasser:



Barbara Lauterbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)
Birkensweg 7
OT Hosenberg
96242 Sonnenfeld

Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Tel. 09362/9809-0
Fax. 09362/9809-25
Herzogstraße 7 - 96242 Sonnenfeld

Aufgestellt, den	Datum:	lt. Beschluss vom:	gez.:	gepr.:
1. Änderung	14.04.2023	19.09.2022	C. G.	U. W.
2. Änderung		14.04.2023	L. O.	U. W.
3. Änderung				