

LEGENDE (als Bestandteil zum Bebauungsplan)

RECHTSGRUNDLAGEN

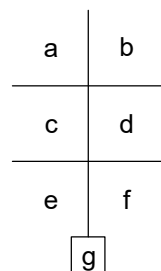
Der Bebauungsplan beruht auf:

- 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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6) 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-erklärung 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)
Ausnahmeweise 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)
Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
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 Baugrundstückes
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)**
Offene Bauweise
Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baugrenze
Die Satzung ordnet die Einhaltung der Abstandsflächenhöhe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an.
Dachform
Satteldach, Zelt Dach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach mit Dachbegrünung
Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze)
PV-Anlagen auf Dachflächen sind zulässig
- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Öffentliche Grünflächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
Ablaufgraben
- Sonstige Planzeichen**
vorhandenes Gebäude
vorgeschlagene Gebäudestellung mit vorgeschlagener Firstrichtung
vorgeschlagene Gebäudestellung für Garagen
großkroniger Laubbaum oder Hochstamm-Obstbaum, vorgeschlagener Standort
Grundstücksgrenzen
vorhanden
vorgeschlagen
Flurstücknummern
Maßzahl in Meter
vorgeschlagene Einfahrten

WA

GRZ = 0,45
GFZ = 0,80

II

FH
max. 8,5m
über OK Straße

○

△

—

—

—

SD/ZD/WD/
KWD/PD/TD/FD

0° - 48°

0° - 48°

18/24

6,00

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

—

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.
 - Nach § 4 Abs. 3 der BauNVO ausnahmeweise 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 Straße in Grundstücksmitte des Baugrundstückes liegen.
 - Es sind Einzel- und Doppelhäuser mit max. zwei Wohnungen 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, Pultdach, 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-, Zell-, Pult-, Walm- und Krüppelwalmdächer sind mit Ton- oder Betondeckenteilen in den Farben rot, rotbraun bis anthrazit oder in Blech zu decken. Die Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern ist zwingend vorgeschrieben. Bei flach geneigten 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. Pult- 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. Holzhäuser 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 Staketenzäune oder natürliche Hecken auszuführen.
- Gestaltung der Grundstücke**
 - Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken. Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig. Es sind offenporige, versickerungsfähige Beläge vorzusehen. Eine Verriegelung mit Gestein verschiedener Korngrößen ist flächenmäßig verboten.
Nicht bebauete Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen sind nicht zulässig.
 - Eine Veränderung des natürlichen Geländeprofils muss auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Baugesuche müssen mind. in den Hauptachsen Geländeschritte enthalten. Diese Geländeschritte müssen das zukünftige und das vorhandene Geländenniveau mit Gebäudeeintragung zum bestehenden Straßenniveau entsprechend der Objektplanung enthalten.
- Garagen und Stellplätze**
 - Es ist ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit auf privatem Grund festzulegen.
 - Stellplätze sind auch als Carports, oder als geschlossene Garagen zulässig.
 - Garagen / Carports müssen einen Stauraum von 5,50 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 gedrosselter Überlauf der Zisterne darf an die gemeindliche Entwässerungseinrichtung angeschlossen werden. Das zurückgehaltene Regenwasser soll zur Bewässerung des Grundstücks genutzt werden. Die Zisterne ist so zu bewirtschaften, dass immer ein Rückhalt von Niederschlagswasser möglich ist und ein weiterer Volumenanteil als Regenrückhaltebeckenvolumen dient (50% des geforderten Volumens).
Vor Baubeginn wird auf jedem Grundstück an geeigneter Stelle ein Sickererfasser nach DWA-A138 * Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Verankerung von Niederschlagswasser * durchgeführt. Es ist eine Verankerung des Niederschlagswassers mittels Sickererfasser anhand des vor Ort maßgeblichen k-Wertes (Maß der Versickerungsfähigkeit) vorzunehmen. Der Überlauf ist in den Ablaufgraben in der öffentlichen Grünfläche, der nach Süden ins Tal fließt, einzuleiten. Zum Bauantrag muss für das jeweilige Bauvorhaben ein Entwässerungsantrag nach DIN 1986 T 100 und auf Grundlage der städtischen Entwässerungssatzung zur Genehmigung eingereicht werden.
- Grünordnung**
 - Öffentliche Grünflächen**
In der festgesetzten öffentlichen Grünfläche als Kompensationsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft wird eine Geländemulde zur Ableitung anfallender Niederschläge aus dem oberhalb liegenden Waldgebiet neu ausgeformt mit geschlängeltem Verlauf und Aufweilungen in Beckenform, in denen Niederschlagswasser zurückgehalten wird zur Verlangsamung des Wasserabflusses. Einzelne Bäume werden initial an den Rändern gepflanzt, die weitere Entwicklung wird der natürlichen Sukzession überlassen. Stielweisse werden große Leitstämme und Wurzelstöcke zur Lenkung des Wasserlaufes eingebaut. Zum Schutz der gepflanzten Bäume ist geeigneter Verbisschutz vorzusehen. Die Ausgleichsfläche wird durch eine Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert und dem Landesamt für Umwelt gemeldet.
 - Private Grünflächen**
Zur Bepflanzung der privaten Grünflächen sollen verbindlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Sträucher verwendet werden. Die Artenliste (siehe unten) ist zu beachten.
Pro angefangenen 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 hochstämmiger Laub- bzw. Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Artenliste (siehe unten) ist zu beachten.

Artenliste

Niedere Sträucher:

- Hartrieel - (Cornus sanguinea)
- Pfaffenhütchen - (Eucornus europaeus)
- Rote Heckenkirsche - (Lonicera xylosteum)
- Schwarzorn, Schlehe - (Prunus spinosa)
- Feldrose - (Rosa arvensis)
- Hundrose - (Rosa canina)
- Wolliger Schneeball - (Viburnum lantana)

Großkronige Laubbäume:

- Bergahorn - (Acer pseudoplatanus)
- Spitzahorn - (Acer platanoides)
- Walnuß - (Juglans regia)
- Sieleiche - (Quercus robur)

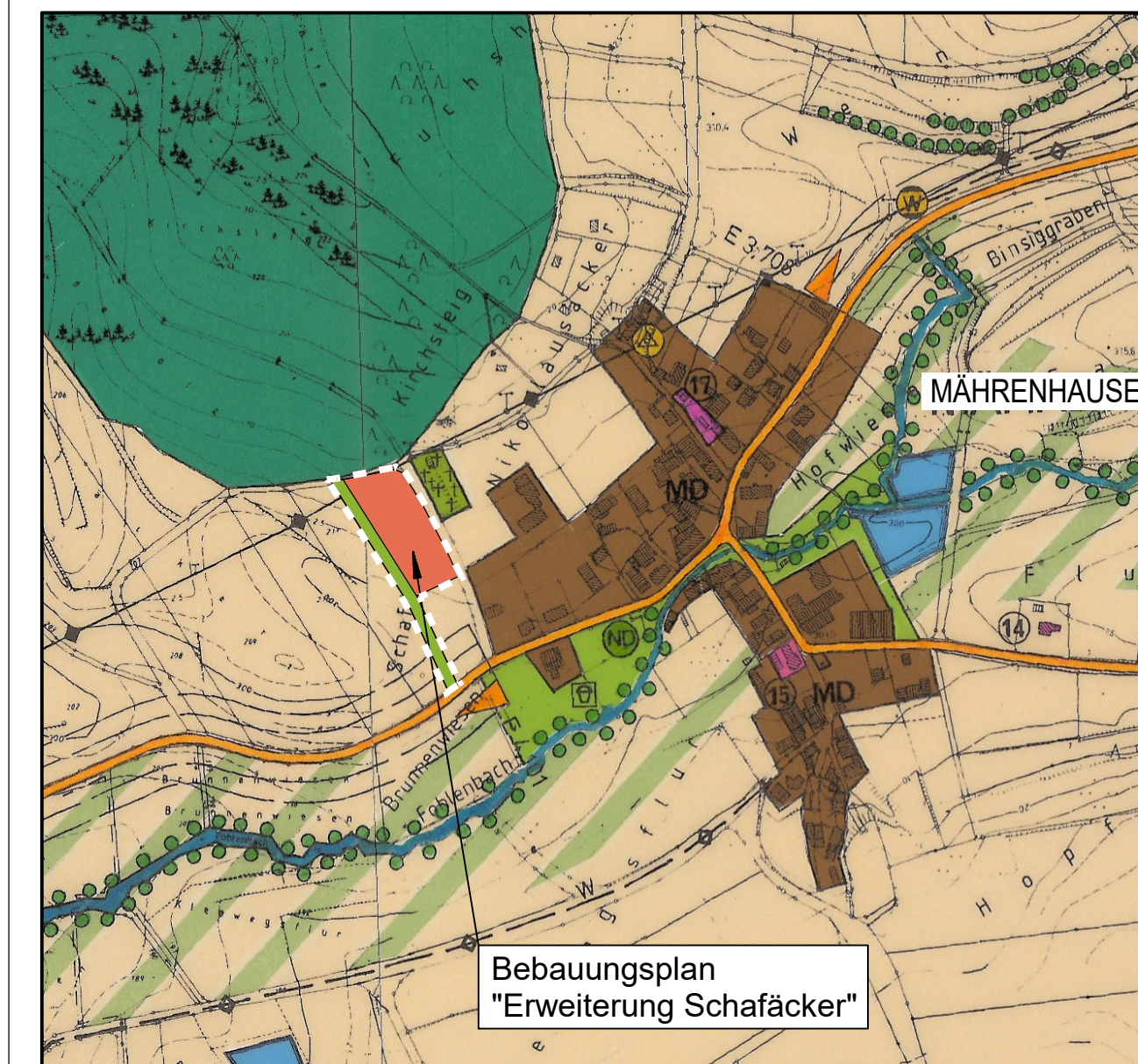
Hohe Sträucher, mittelkronige Laubbäume:

- Feldahorn - (Acer campestre)
- Hainbuche - (Carpinus betulus)
- Hasel, Haselnuß - (Corylus avellana)
- Baumhasel - (Corylus colurna)
- Wild-Apfel - (Malus sylvestris)
- Vogelkirsche - (Prunus avium)
- Wild-Birne - (Pyrus pyraeata)
- Eberesche - (Sorbus aucuparia)
- Eingriffeliger Weißdorn - (Crataegus monogyna)
- Zweigelfeliger Weißdorn - (Crataegus laevigata)
- Silweide - (Salix caprea, Misp.)
- 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 Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem 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 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 "Erweiterung Schafäcker" OT Mährenhausen

- Der Stadtrat der Stadt Bad Rodach hat in der Sitzung am 06.02.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 09.02.2023 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 06.02.2023 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 06.02.2023 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 21.08.2023 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 21.08.2023 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Bad Rodach hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen. Bad Rodach, den Stadt Bad Rodach

Ehrlicher

1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt:
Bad Rodach, den
Stadt Bad Rodach

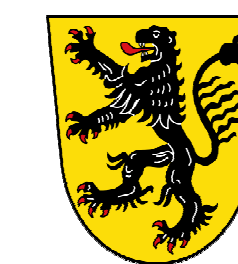
Ehrlicher

1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich veröffentlicht.
Der Bebauungsplan "Erweiterung Schafäcker" ist damit in Kraft getreten.
Bad Rodach, den
Stadt Bad Rodach

Ehrlicher

1. Bürgermeister



Bad Rodach
Landkreis Coburg

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Erweiterung Schafäcker" OT Mährenhausen

ENTWURF

Maßstab 1 : 1000

Entwurfverfasser:



Kittner & Weber
Ingenieurbüro GmbH
Tel. 09342/9809-0
Fax 09342/9809-25
Herzogstraße 7 - 96242 Sonnefeld

Barbara Lauerbach
Dipl. Ing. Landespflege (Univ.)
Birklesweg 7
OT Hasenberg
96242 Sonnefeld

Aufgestellt, den	Datum:	lt. Beschluss vom	gez.:	gepr.:
1. Änderung	06.02.2023	06.02.2023	C.G.	U.W.
2. Änderung	14.04.2023	14.04.2023	C.G.	U.W.
3. Änderung				