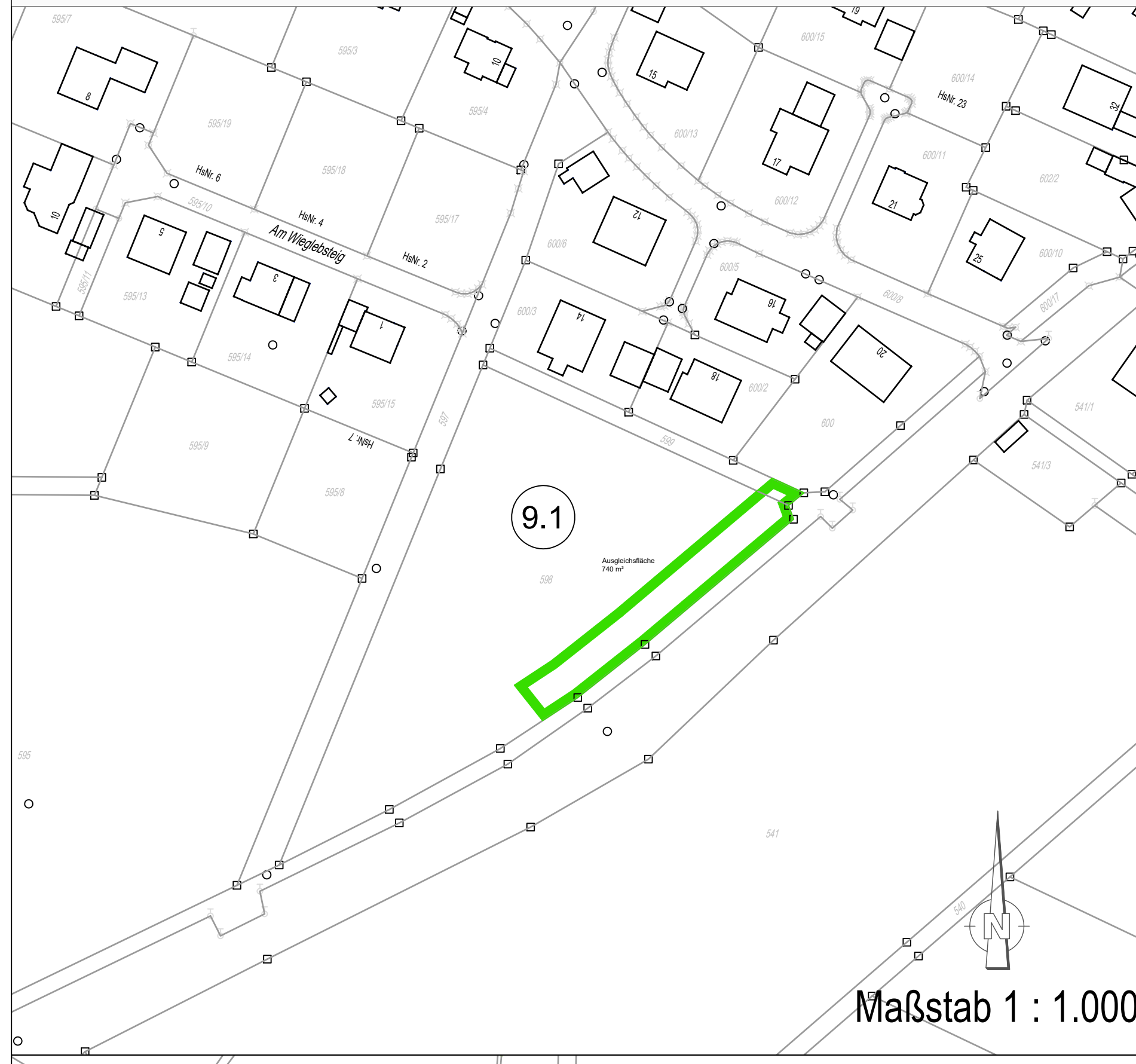
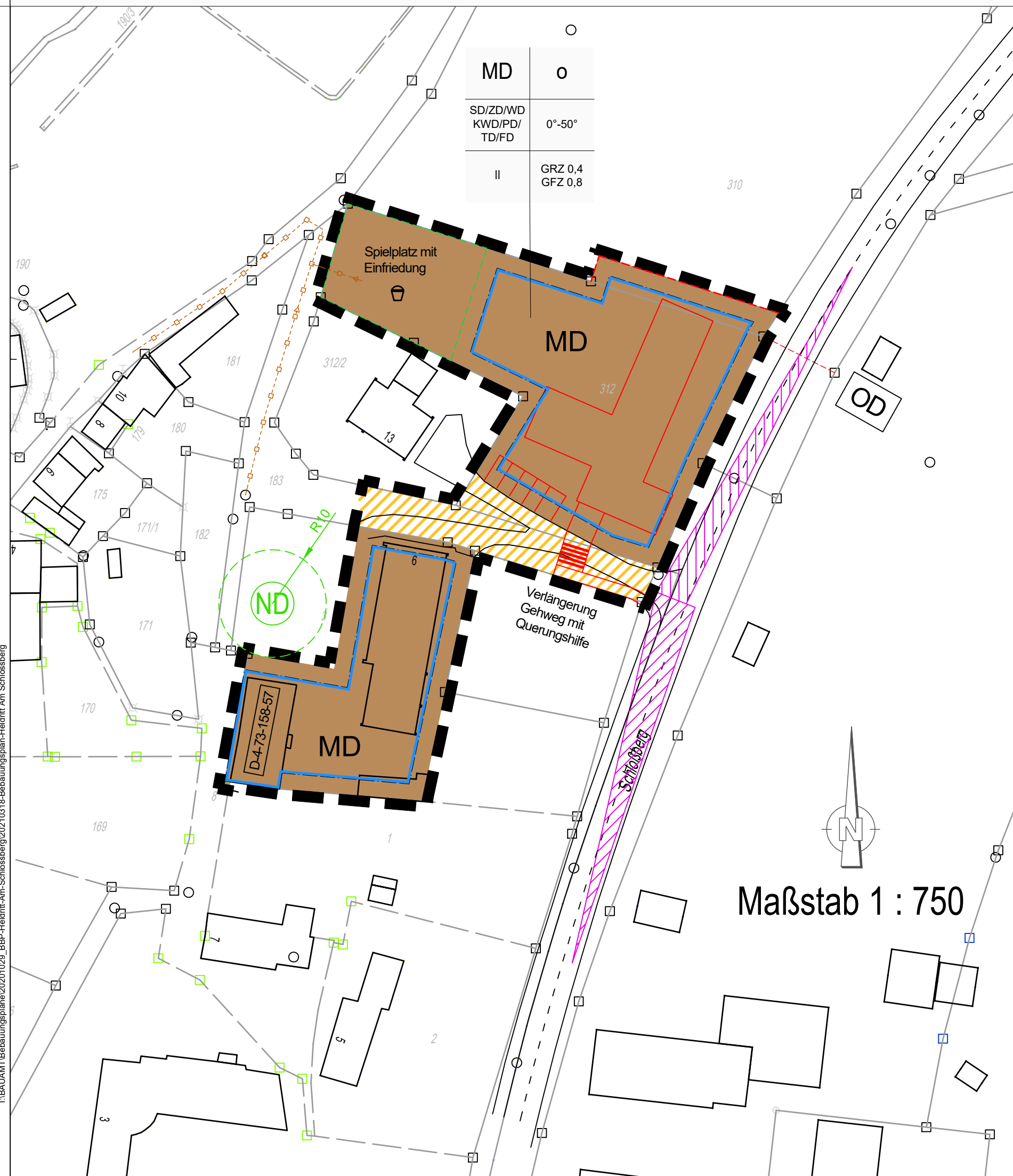


Ausgleichsfläche Heldritt Am Wieglebsteig



Bebauungsplan Heldritt "Am Schlossberg"



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).
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588).
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82).

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

Die Planerstellung erfolgte nach der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) 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	

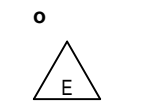
A: PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Dörfliches Mischgebiet (§5 BauNVO)
Nicht zugelassen sind Einzelhandel, Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Vergnügungstätten.
- 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
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
Offene Bauweise
Einzelhäuser sind zulässig (§ 22 Abs. 2 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Baugrenze / Abstandfläche
die Geltung des Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBo, 0,5 H mind. 3 m wird angeordnet
Dachform
Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach
Dachneigung (von - bis / Höchstgrenze)
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Straßenbegrenzungslinie mit Straßenverkehrsfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Anpflanzungen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Sonstige Planzeichen**
Grundstücksgrenzen
vorhanden
geplant
Flurstücksnummern
Sichtflächen (von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Einfriedung max. 0,80 m Höhe und Pflanzbeschränkung max. 0,80 m Höhe
Naturdenkmal mit Schutzbereich (Radius 10 m)
Spielplatz mit Einfriedung
Ortsdurchfahrt
gepl. Gebäude / Stellplätze / Gehweg
Abwasserkanal
Einzelbaudenkmal
Schloßberg 9
Ehemalige Schule, eingeschossig mit Halbwalmdach und Zwerchhaus,
Fachwerk, Freitreppe, Verschönerung, bez. 1855

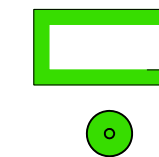


GRZ = 0,4
GFZ = 0,8

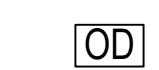
II



SD/ZD/WD/
KWD/ID/TD/FD
0° - 50°



297/12



D-4-73-158-57

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. BauGB und § 4 Bau NVO ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 der BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Anlagen, werden gemäß § 1 Abs. 5 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.
Für die Berechnung der Geschossfläche sind nur die Vollgeschosse maßgeblich.
 - Die Gebäude sind so zu gestalten, daß das Untergeschoß nicht zum Vollgeschoss wird.
In das Erdgeschoss des Wohnhauses integrierte Garagen zählen nicht zur Geschossfläche.
 - Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss der Gebäude darf bergseitig nicht über 0,50 m über OK natürlichem, gewachsenem Gelände liegen.
 - Firsthöhe max. 8,0 m gemessen ab OK Fertigfußboden im Erdgeschoss.
- Abstandsflächen**
 - Die Abstandsflächen werden nach Art. 6 Abs. 7 Satz 2 BayBo auf 0,5 H mind. 3 m festgesetzt.
- Dächer**
 - Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Zeltdach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Tonnendach, Flachdach, Anbauten (wie z.B. Wintergärten, Zwerchhausgiebel) sind als eigene, untergeordnete Baukörper bis zu einer Tiefe von 3,0 m, auch mit vom Hauptdach abweichender Dachneigung und Dachform zulässig.
 - Garagen, Nebengebäude und Carports sind in der Dachform dem Haupthaus anzugleichen.
Garagen, die an der Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, müssen in Dachform und -neigung einheitlich gestaltet werden.
Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.
Ausnahmen bilden begrünte Dächer.
 - Zum Zwecke der Sonnenenergienutzung sind Kollektoren auf dem Dach zulässig.
 - Dachaufbauten (Gauben) müssen vom Gebäuderand min. 1,50 m und untereinander mind. 0,80 m entfernt sein.
Die Länge einer Dachgaube darf 4,00 m nicht überschreiten.
 - max. Kniestockhöhe 1,50 m
- Außenwände**
 - Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen oder mit Holzverschalung zu versehen.
Holzhäuser sind zulässig.
 - Verkleidung mit Klinker oder Klinkermauerwerk sind zulässig. Klinkertrappen sind ausgeschlossen.
 - Der Putz ist hell getönt zu streichen. Grundsätzlich sind grelle, disharmonische Farben unzulässig.

6. Gestaltung der Grundstücke

- Befestigte Flächen auf privatem Grund sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
Sie sind nur in wasserdurchlässiger Form zulässig.
- Eine Veränderung des natürlichen Geländeprofils muss auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Baugesuche müssen mind. in den Hauptachsen Geländeschnitte enthalten. Diese Geländeschnitte müssen das zukünftige und das vorhandene Geländeneiveau mit Gebäudeeintragungen sowie zukünftiges Straßenniveau entsprechend der Objektplanung enthalten.
- Kellergeschosse sind gegen drückendes Wasser zu schützen.
- Garagen und Stellplätze**
 - Es ist ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohnhaus auf privatem Grund festgelegt.
 - Stellplätze sind auch als Carports, oder als geschlossene Garage zulässig.
 - Garagen / Carports müssen einen Stauraum von 5,00 m zur Straße hin aufweisen.

8. Verkehrsfächen

- Die im Bebauungsplan innerhalb der Straßenbegrenzungslinien eingetragene Aufteilung der Verkehrsfächen sind nicht verbindlich.

9. Grünordnung

- Ausgleichsfläche**
Die Ausgleichsfläche ist von dem Grundstückseigentümer nach Art. 11 Abs. 1 BauGB herzustellen.
In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
Pflanzungen von Bäumen 1. Ordnung Mindestqualität:
Hochstämme 3 - 4 mal verpflanzt mit Ballen, Höhe 400 - 500 cm, Kronenbreite 150 - 200 cm, Stammumfang 20 - 25 cm.
Pflanzungen von Bäumen 2. Ordnung Mindestqualität:
Hochstämme oder Solitärsträucher 3 - 4 mal verpflanzt mit Ballen, Höhe 300 - 400 cm, Stammumfang 18 - 20 cm.
Artenliste C:
Malus domestica - Apfelbaum
Prunus communis - Birnbaum
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus domestica - Pflaume
Cydonia oblonga - Echte Quitte
Prunus domestica subsp. domestica - Zwetschge

C: HINWEISE

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (gem. 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 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, auf Grund 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 von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Bad Rodach hat in der Sitzung vom 16.11.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Schlossberg" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 23.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2020 hat in der Zeit vom 23.11.2020 bis 17.12.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 11.11.2020 hat in der Zeit vom 23.11.2020 bis 17.12.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans "Am Schlossberg" in der Fassung vom 16.04.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2021 bis 17.05.2021 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans "Am Schlossberg" in der Fassung vom 16.04.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2021 bis 17.05.2021 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Bad Rodach hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan "Am Schlossberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadt Bad Rodach, den

(Siegel)
Tobias Ehrlicher, 1. Bürgermeister

7. Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom _____ AZ _____ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel)

8. Ausgefertigt
Stadt Bad Rodach, den

(Siegel)
Tobias Ehrlicher, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Am Schlossberg" wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Bad Rodach, den

(Siegel)
Tobias Ehrlicher, 1. Bürgermeister



STADT
BAD RODACH

LANDKREIS: COBURG
REGIERUNGSBEZIRK: OBERFRANKEN

Bebauungsplan Heldritt "Am Schlossberg"

ENTWURF

STADT BAD RODACH

Tobias Ehrlicher, 1. Bürgermeister

Stadt Bad Rodach, den

ENTWURFSVERFASSER
STADTPLANUNGSAMT BAD RODACH

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Hochberger

Stadt Bad Rodach, den

Aufgestellt, den	Datum	lt. Beschluss vom:	gez.:	gepr.:
1. Änderung	11.11.2020	16.11.2020	F.S.	D.H.
2. Änderung	16.04.2021	18.01.2021	F.S.	D.H.
3. Änderung				