Erläuterung des Maßes der baulichen Nutzung

Baugebietsart

"Sonstige Sondergebiete" nach § 11 BauNVO
Dieses Sondergebiet wird als Gebiet für den Fremdenverkehr (Gebiet für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits) sowie Gebiet für Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt. Außerdem sind die Nutzungen Praxis, Therapie, Seminare und Veranstaltungen zulässig.

Baufenster	Beschreibung	Geschosse	Maß der baulichen Nutzung
BF 1	Wohnen, HP-Praxis, Tagen und Übernachten	III	max. 1200 m² Überbaute Grundfläche, Hauptgebäude: Satteldach DN max. 50 Grad, Kniestock max. 1,25 m, obere Höhe: Firsthöhe max. 334,58 m ü. NN (an Bestand anzupassen), erdgeschossige Anbauten: Flachdach, kein Keller
BF 2	Tagen und Übernachten, Therapie	II	max. 240 m² Überbaute Grundfläche, Satteldach DN max. 50 Grad, Kniestock max. 1,50 m, obere Höhe: Firsthöhe max. 332,99 m ü. NN, kein Keller
BF 3	"Tiny-Houses I" Übernachten	I	max. 40 m² Überbaute Grundfläche je Einzelgebäude, Satteldach DN 40-50 Grad, obere Höhe: Firsthöhe max. 310,23 m ü. NN, Firstrichtung ca. im rechten Winkel zur Grundstücksgrenze im Norden, max. 6 Gebäude, kein Keller
BF 4	"Tiny-Houses II" Übernachten	I	max. 25 m² Überbaute Grundfläche je Einzelgebäude, DN max. 50 Grad, obere Höhe: Firsthöhe max. 311,23 m ü. NN, OKFF max. 3,00 m über Gelände, max. 4 Gebäude als Pfahlbauten + 1 ebenerdiges Nebengebäude max. 20m² Grundfläche
BF 5	Energiegewinnung, überdachte und / oder offene Stellplätze	I	max. 1000 m² Überbaute Grundfläche, Satteldach oder Pultdach, DN max. 30 Grad, Firstrichtung parallel zur Grundstücksgrenze im SSO, kein Keller
BF 6	Energiegewinnung, Nebengebäude	I	max. 120 m² Überbaute Grundfläche Satteldach oder Pultdach, DN max. 30 Grad, Firstrichtung parallel zur Grundstücksgrenze im SSO, kein Keller
BF 7	"Raum der Stille"	I	max. 50 m² Überbaute Grundfläche, DN max. 45 Grad, Firsthöhe max. 5,00 m über OKFF, kein Keller
BF 8	Müllboxen	I	Abpflanzung oder Nebengebäude für die erforderlichen Müllcontainer, max. ca. 30 m²

Präambel

Aufgrund des §10 BauGB erlässt die Stadt Bad Rodach folgende Satzung
zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Untere Mühle" in Bad Rodach.

Für den Bebauungsplan "Untere Mühle" gilt der vom Baumt der Stadt Bad Rodach ausgearbeitete Plan in der Fassung vom

.....

der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I S. 2414) zuletzt geändert durch Art 1 Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten 28.10.08 (BGBl. I S. 3316)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12 1990 (BGBl.I S. 1991)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl 2007, 380)

Verfahrensvermerke

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am ..... beschlossen, in Bad Rodach den Bebauungsplan "Untere Mühle" gemäß § 30 BauGB aufzustellen.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel .....
Ehrlicher, 1. Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (vorgezogene Bürgerbeteiligung) nach § 3 Abs. 1 BauGB hat am .....im Rathaus der Stadt Bad Rodach stattgefunden. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt.

Siegel .....
Ehrlicher, 1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde aufgrund des Auslegungsbeschlusses des Stadtrates von .....gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegt. Parallel dazu wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

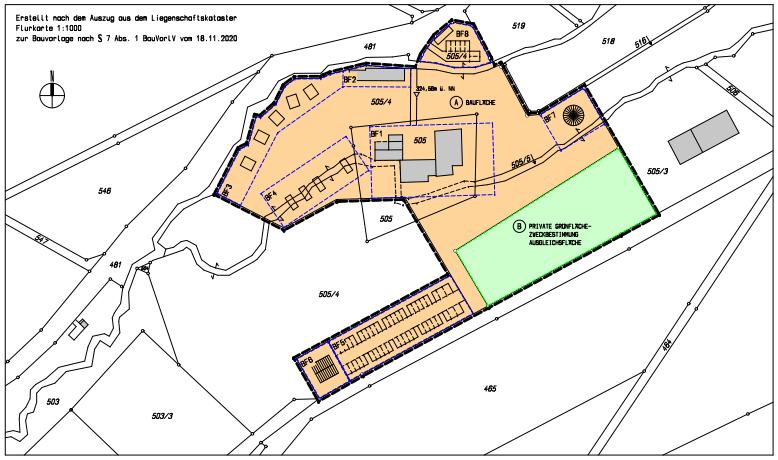
Siegel .....
Ehrlicher 1. Bürgermeister

Die Stadt Bad Rodach hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Siegel .....
Ehrlicher, 1. Bürgermeister

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in den Diensträumen des Rathauses zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft erteilt. Die Bebauungsplanänderung ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie der §§ 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Siegel .....
Ehrlicher 1. Bürgermeister



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Untere Mühle"

Ergänzend zur Planzeichnung wird festgelegt:

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Baugebiet wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Dieses Sondergebiet wird als Gebiet für den Fremdenverkehr (Gebiet für die Fremdenbeherbergung, auch mit einer Mischung von Fremdenbeherbergung oder Ferienwohnen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits) sowie Gebiet für Nutzung erneuerbarer Energien festgesetzt. Außerdem sind die Nutzungen Praxis, Therapie, Seminare und Veranstaltungen zulässig.Die Anzahl der Wohnungen (Dauerwohnen) wird auf maximal 6 begrenzt.

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

Das jeweils festgelegte Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist den Festsetzungen in den Beschreibungen zu den Baufenstern BF 1 – BF 8 zu entnehmen.

3. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO

Im Baugebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung der maximal überbaubaren Grundfläche bestimmt. Im gesamten Bereich A (Baufläche) entspricht dies einer Grundflächenzahl von < 0,20.

5. Verkehrsflächen und Erdkeller

Innerhalb des Bereichs A sind befestigte Flächen für Gehwege (auch mit Treppen), für Zufahrten und Stellplätze, für Sitzplätze und Terrassen, sowie eine Beleuchtung dieser Anlagen auch außerhalb der Baufenster zulässig.
Ein Erdkeller zur Lagerung von Obst und Gemüse auch außerhalb der Baufenster ist zulässig.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Durch die vorgesehene Bebauungsplanaufstellung werden Bereiche einer bisher als Wiese genutzten Flächen einer Bebauung zugeführt. Fällungen von Bäumen des erhaltenswerten Baumbestandes sind nicht vorgesehen.
Ausgleich erfolgt im ausgewiesenen Planungsgebiet durch die separat beschriebenen Maßnahmen (landschaftspflegerische Maßnahmen und Ausgleich zum Bebauungsplan "Untere Mühle" der Stadt Bad Rodach).

7. Dachgestaltung

Die Gestaltung der Dachformen wird verbindlich festgelegt und ist den Festsetzungen in den Beschreibungen zu den Baufenstern BF 1 – BF 8 zu entnehmen.
Zur Dachdeckung werden rotgetönte oder dunkle Materialien empfohlen.

8. Dachgauben

Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1/6 der Dachlänge von den Giebelgiesmsen einhalten. Sie dürfen in der Regel eine Länge von 2,5 m nicht überschreiten.

9. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen einschließlich eines 10 cm Sockels 2 m nicht überschreiten. Zur freien Landschaft hin ist ein Zaunsockel unzulässig. Die Zäune sind mit Ge-hölzen (z.B. Weißdorn, Hasel, Schlehe, Hundsrose) zu hinterpflanzen.

10. Befestigung

Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sind so zu gestalten, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

11. Entwässerung

Die Abwasseraufbereitung erfolgt weiterhin eigenverantwortlich auf dem Grundstück mit anschließender Einleitung in den Vorfluter. Die dafür bestehende und nachweislich funktionstüchtige (regelmäßige Prüfung und Wartung durch Fachfirma und den Betreiber) SBR-Anlage wird den Bedarf entsprechend erweitert, bzw. durch eine neue Anlage ersetzt.
Diese kann auf dem Grundstück auch außerhalb des Bebauungsplangebietes errichtet werden.
Im Zuge des Projektes wird die Einlaufstelle der SBR-Anlage überprüft und geändert, da eine über den genehmigten Zeitraum hinausgehenden Verlängerung der Einleitgenehmigung in den früheren Trinkwasserkanal nicht erteilt wird. Mit dem Mühlgraben (Gewässer dritter Ordnung) steht eine bessere geeignete Vorflut zur Verfügung.Das Regenwasser wird je nach Anfallmenge für die Brauchwassernutzung gespeichert, auf dem Grundstück versickert bzw. dem Vorfluter zugeführt.Das anfallende Dachoberflächenwasser kann mittels Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden. Bei der Nutzung der Brauchwässer müssen die entsprechenden DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungenbeachtet werden. Die Nutzung dieser Ressource kann den Gesamtverbrauch spürbar senken und somit zu einer Entlastung der allgemeinen Versorgungssituation beitragen. Auf die NWFreiV von 01.10.2008, d.h. auf die erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser, wird hingewiesen.

12. Landwirtschaftliche Emissionen

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet werden landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen, die auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auf den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten auftreten können, werden von den Nutzern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hingenommen.

Zeichenerklärung:

Bereich Ⓐ	Baufläche
Bereich Ⓑ	Ausgleichsfläche
	Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO Bebauungsplan "Untere Mühle"
	Abgrenzung Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
	Verkehrsfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Baufeld

BEBAUUNGSPLAN "UNTERE MÜHLE"

FÜR DIE STADT BAD RODACH – IM OT HELDRITT / LANDKREIS COBURG

Sonstiges Sondergebiet
nach § 11 BauNVO

Maßstab 1:1000

Bad Rodach, 23.06.2020