# BEBAUUNGSPLAN - Mahnbergäcker II -
## Stadt Rödental

Präambel

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt gem. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern i.d.F. vom 08.01.1993 (BayRS 2020-1-1-I) und § 1 Abs. 3 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zul. geänd. mit Gesetz v. 20.12.1996 (BGBl. I S. 2049)
Der Bebauungsplan wurde am ..... als Satzung beschlossen.

Die Festsetzungen beruhen auf § 9 BauGB, der Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), Art. 98 Bayer. Bauordnung i.d.F. vom 18.04.1994 (BayRS 2132 - 1 - I) unter Berücksichtigung der Planzeichenverordnung 1990 und den Planungshilfen für die Bauleitung.

## FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG

1.0 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (§ 1 bis 11 - BauNVO)

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO) — WA

2.0 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB (§ 16 bis 21a BauNVO)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte:

| Geschoßflächenzahl (GFZ): | EG+DG, EG+OG UG+EG+DG, UG+EG+OG |
|---|---|
| GFZ = | 0,35 |
| Grundflächenzahl (GRZ): | |
| GFZ = | 0,70 |

2.2 Die obigen Höchstwerte gelten nicht, wenn sich geringere Werte aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse ergeben.

2.3 Die Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend den Eintragungen im Planteil wie folgt festgesetzt:

- EG + DG bzw. EG + OG - — II
- UG + EG + DG bzw. UG + EG + OG — III

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

3.1 Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO — O

3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig, max. 3 Wohneinheiten — max. 3WE

3.1.2 Firsthöhen (siehe Geländeschnitte) — max. 7,5 m über Bezugspunkt
Bezugspunkt ist die mittlere Höhe zwischen Hoch- und Tiefpunkt an der Grenze zur Straße

3.2 Baugrenze

3.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze und -größe — 650 qm

6.0 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 - BauGB -)

6.1 Straßenverkehrsflächen

6.1.1 Gehwege

6.2 Straßenbegrenzungslinie

8.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1, Nr. 13 und Abs. 6 - BauGB -)

8.1 Regenwasserkanal

8.2 Schmutzwasserkanal

9.0 Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsfläche für den Naturschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 - BauGB -)

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

10.1 Fläche für die Regelung des Abwassers (Regenrückhalteteich)

13.0 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1, Nr. 20, 25 und Abs. 6 - BauGB -)

13.1 PFLANZGEBOTE: zum Schutz, zur Pflege und deren Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 - BauGB -)

Heimische Obstbäume (Hochstamm) (pro Baugrundstück min. 2)
Pflanzliste Einzelgehölze: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge

14.0 Sonstige Planzeichen

14.1 Garagen — Ga

14.2 Teilversiegelte Stellplätze und Wege der Anlieger

14.3 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 - BauGB -)

15.0 Hinweise

15.1 Bestandsangaben (nach DIN 18702)

Wohn-, Miets-, Büro- und Geschäftsgebäude mit Haus-Nr.

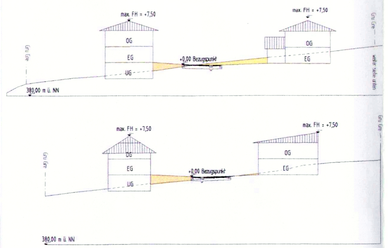
Garagen, Wirtschafts-, Neben- und Werksgebäude

Vorhandene Grundstücksgrenze

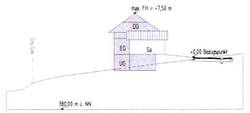
Mischwald

Höhenlinie mit NN-Höhe — 307

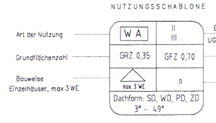
## GELÄNDESCHNITT A - A




## GELÄNDESCHNITT B - B




## NUTZUNGSSCHABLONE




## WEITERE FESTSETZUNGEN

17.0 Erstellung von baulichen Anlagen

17.1 Die Satzung ordnet die Geltung der Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO zu den künftigen Grundstücksgrenzen an.

18.0 Höhenlage der baulichen Anlagen

18.1 Die Oberkante des Erdgeschoss- bzw. Untergeschossfußbodens (siehe Geländeschnitte) muss zwischen 0,00 bis 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen (mittlere Höhe zwischen Hoch- und Tiefpunkt an der Grenze zur Straße)

19.0 Garagen und Stellplätze

19.1 Garagen und Nebengebäude können an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet werden.
Die Festsetzungen der BayBO Art. 7 Abs. 4 sind einzuhalten.

19.2 Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (Straßenbegrenzungslinie) einen Stauraum von mindestens 5 m aufweisen.

19.3 Garagen, die auf der Grundstücksgrenze aneinander gebaut sind, sind einheitlich zu gestalten. Für die Gestaltung ist die zuerst gebaute Garage maßgebend.

19.4 Garagen aus Wellblech oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

19.5 Pro Baugrundstück müssen min. 2 Stellplätze für PKW's errichtet werden.

20.0 Dachform

20.1 Im Plangebiet sind Sattel-, Walm- (Krüppelwalm) Zelt- und Pultdächer von 3° - 49° zulässig.

20.2 Im Baugebiet darf ein Kniestock - gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußpfette - eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

20.3 Bei eingeschossigen Nebengebäuden (Garagen und Anbauten) sind nur Flachdächer zulässig, wenn sie begrünt werden.

20.4 Dachgauben sind zulässig.

21.0 Einfriedungen

21.1 Die Einfriedung der Grundstücke darf 1,3 m - gemessen ab Straßenoberkante - nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 0,50 m ausgebildet werden.

21.2 Stützmauern längs der Erschließungsstraße dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

22.0 Äußere Gestaltung

22.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben gegliedert sein.
Rustikale und naturbelassene Blockhäuser werden nicht zugelassen.

23.0 Natur - und Landschaftsschutz

23.1 Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargeländes anzugleichen.

23.2 Die Pflanzgebote auf den öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode auszuführen.
Zur freien Landschaft hin dürfen keine Koniferen oder fremdländische Ziergehölze gepflanzt werden. Die Neupflanzungen sind ausreichend vor Wildverbiss zu schützen.

23.3 Zur umweltverträglichen Regenwasserableitung soll auf den einzelnen Grundstücken - soweit dies die vorhandenen Bodenverhältnisse tatsächlich zulassen - eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dächern und Wegen in den Untergrund erfolgen.
Auf möglichst geringe Bodenversiegelung ist zu achten.
Für diese im genannten Umfang ggf. erlaubnisfreien Versickerungen werden in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000 Bayr. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000 sowie den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENOWA)-Allgemeines Ministerialamtsblatt Nr. 3/2000- die notwendigen Regelungen getroffen.
Sofern Grundwasser ansteht sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich gegen drückendes Wasser zu sichern. Falls Grundwasser bei der Errichtung von Baugruben freigelegt wird, ist dies gem. BS Art. 34 Bayer. WG beim Landratsamt Coburg anzuzeigen.

23.4 Ordnungsgemäß bewirtschaftete Kompostierungsanlagen für die im Haushalt anfallenden organischen Stoffe sind zulässig.

23.5 Tümpel und Gartenteiche sind mit heimischen, standortgerechten Pflanzen naturnah zu gestalten.

23.6 Haftungsausschluss für angrenzende, forstwirtschaftliche Grundstücke

Der Erschließungsträger hat bei der notariellen Beurkundung der nördlich und östlich gelegenen Grundstücke, angrenzend an die bestehende mit Hochbäumen bestückten Flurkm. 278 und 299/15, einen Haftungsausschluss eintragen zu lassen. Durch die Unterschreitung der Baumfluchtgrenzen entsteht keine erhöhte Verkehrssicherungspflicht für die jeweiligen Waldbesitzer.
Die Haftung für Schäden durch umstürzende Bäume oder abbrechende Äste infolge höherer Gewalt wird von den Waldbesitzern nicht übernommen. Die Haftung muss ausschließlich von den jeweiligen Bauantragstellern/Grundstückseigentümern und deren Rechtsnachfolgern getragen werden.
Auf diese Gefahrenquelle wird ausdrücklich hingewiesen. Die Hinweispflicht obliegt auch dem Erschließungsträger gegenüber dem jeweiligen Grundstücks-Eigentümer/Käufer.

24.0 Auswirkungen der benachbarten landwirtschaftl. Flächen auf das Plangebiet

24.1 In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet werden landwirtschaftliche Flächen bewirtschaftet. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung sind Einwirkungen durch die bei der Bearbeitung entstehenden Geräusche, Gerüche und Staubentwicklungen auf das Plangebiet nicht zu vermeiden.

25.0 Denkmalpflege

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 Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem 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 der Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

26.0 Immissionsschutzmaßnahmen

Die lärmtechnische Untersuchung für das Baugebiet liegt die Anlage der Begründung bei. Die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 und nachts 45 db(A) werden dabei deutlich unterschritten.
Um einen subjektiven Empfinden einer Belastung zu begegnen werden bei ruhebedürftigen Räumen der Einbau von Schallschutzfenster und die Anordnung der Räume auf den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten empfohlen.

## Verfahrensvermerk Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 13.10.2014 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.04.2015 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 13.10.2014 hat in der Zeit vom 11.05.2015 bis 12.06.2015 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.10.2014 hat in der Zeit vom 11.05.2015 bis 12.06.2015 stattgefunden

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2016 bis 30.09.2016 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2016 bis 30.09.2016 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Rödental hat mit Beschluss des Stadtrates vom 14.11.2016 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.11.2016 als Satzung beschlossen.

7. Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 15.03.2017 Az. 6102 Nr. 87=41 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am 24.11.2018 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Rödental zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Stadt Rödental, den 10.01.2019

1.Bürgermeister

Siegel

# BEBAUUNGSPLAN
## - MAHNBERGÄCKER II -
### Stadt Rödental
### M = 1 : 1000

| | VORENTWURF | | | ENTWURF | | | | Satzung |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 1 | 2 | 3 | 1 | 2 | 3 | 4 | |
| AUFGESTELLT | 11.12.12 | 18.12.12 | 13.10.14 | 25.07.16 | | | | 14.11.16 |
| GEÄNDERT | | | | | | | | |
| NAME | Beck | Beck | Beck | Beck | | | | |
| REG.-NR. | 913.102 | | | | | | | |

ENTWURFSVERFASSER:

INGENIEURBÜRO
Am Hasenstein 14
96450 Coburg
BECK
Telefon 09561/ 19295
Telefax 09561/ 19292