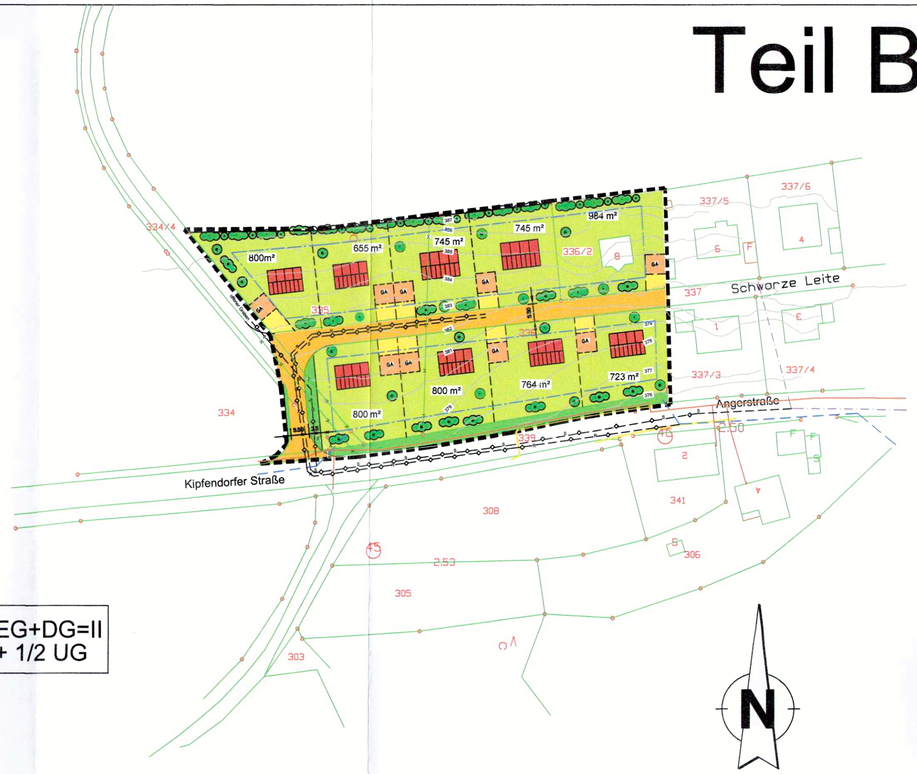
Teil A



M=1: 1000

WA	GRZ = 0,4	EG+DG=II
o	GFZ = 0,8	+ 1/2 UG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB - § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 5 Abs. 2 Nr.1, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB - § 16 BauNVO

GFZ 0,8 — Geschossflächenzahl

GRZ 0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

3.Bauweise,Baugrenze
§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB - §§ 22 u. 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§ 5 Abs. 2 Nr.4 u. Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 12,14 u.Abs. 6 BauGB

Hauptversorgungs-und Hauptabwasserleitungen

Mischwasserkanal vorhanden

S — Schmutzwasserkanal geplant

Regenwasser vorhanden

R — Regenwasser geplant

Gasleitung vorhanden

Elektroleitung vorhanden

6. Grünflächen
§ 5 Abs. 2 Nr. 5 u. Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr.15 u. Abs. 6 BauGB

Grünflächen öffentlich

Grünflächen privat

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu erhaltende Bäume und Sträucher

zu pflanzende Bäume und Sträucher

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

bestehende Bebauung

vorgeschlagene Gebäudestellung

geplante Garage mit Zufahrt

335 — Flurnummer

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

aufzulassende Grundstücksgrenze

Höhenlinie

Teil B

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
   Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs.1und 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr.1 BauGB
   Im Baugebiet mit der offenen Bauweise dürfen max.II Vollgeschoße errichtet werden.
   Bei der vorhandenen Hanglage darf das halbe Untergeschoß ebenfalls ausgebaut werden.

3. Bauweise, Baugrenzen,Erstellung der baulichen Anlagen §9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
   Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
   Die Satzung ordnet die Abstandsflächentiefe nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO an.
   Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
   Dem Baugesuch sind mindestens in den Hauptachsen Geländeschnitte beizufügen.
   Die Schnitte müssen Aussagen über das vorhandene und zukünftige Geländeniveau, die Lage der Gebäude und die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke enthalten.

4. Flächen für offene und überdachte Stellplätze (Carports) §9 Abs. 1 Nr. 4
   Stellplätze und Garagen sind nicht nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
   Es werden Einzel- und Doppelgaragen zugelassen.
   Garagen und Nebenanlagen müssen zur Erschließungsstraße hin (ab Hinterkante Gehsteig bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mind. 5m aufweisen.
   Carports müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 3m aufweisen.
   Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

5. Verkehrsflächen
   Die für die Errichtung der Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass die Böschungen auf den Baugrundstücken liegen.
   Eine Rückenstütze dient dem Halt des Bord- und Leistensteins am Rand der Verkehrsfläche. Es wird darauf hingewiesen, dass die dafür notwendige Schotterschicht weiter in das Grundstück hineinragt. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind der Schotter und die Rückenstütze nicht mehr sichtbar.

6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB i.V.m.§9 Abs. 1Nr.20 BauGB)
   Je 300m² Grundstücksfläche ist 1 Baum lt. Pflanzliste der Begründung zu pflanzen.
   Pflanzgebote:
   siehe Begründung zum Bebauungsplan
   Dabei ist Art. 43 des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch (Bay.RS 400-1-7) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2.50m zu den Leitungen der Versorgungsträger einzuhalten ist. Andernfalls sind Vorkehrungen zum Schutz der Kabeltrasse zu treffen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen §9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit Art. 91 BayBO

7. Höhenlage der baulichen Anlagen
   Als max. Gebäudehöhe sind 10m, jeweils gemessen an der südlichen Gebäudekante, festgelegt.
   Die Bauvorlagen sind daher mit Geländeprofilen zu versehen.
   Als Rückstauebene für die Abwasserbeseitigung gilt die Oberkante Straße auf Höhe der Grundstückszufahrt.
   Talseits der Straße gelegene Gebäude sind höhenmäßig so anzulegen, dass die Abwässer in den städt. Kanal eingeleitet werden können. Eventuell erforderliche Pumpeinrichtungen sind zu Lasten der Bauwerber zu errichten und zu betreiben. Die Gebäude sind gegen Rückstau mit automatischen doppelten Rückstauverschlüssen mit DIN-Zulassung auszustatten.

8. Bauliche Gestaltung
   Die Gestaltung von Dachform und Dachneigung wird nicht verbindlich festgelegt.
   Zusammengebaute Garagen sind in ihrer Gestaltung aufeinander abzustimmen.
   Dachgauben müssen einen Abstand von mind. 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten.
   Sie sollten eine Länge von 2.50m nicht überschreiten.

9. Einfriedungen / Sockel
   Auf Grundstückseinfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden. An deren Stelle sollten dichtwachsende, winterharte Sträucher vorgesehen werden. Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, darf sie nicht als geschlossene Bretterwand errichtet werden und eine Höhe von max.1.00m, einschl. notwendiger Stützmauern, nicht überschreiten.

10. Befestigung
    Um die Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen, sind nur die unbedingt notwendigen Flächen zu versiegeln. Weniger beanspruchte Flächen sollten so gestaltet werden,dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.
    Es wird auf den Schutz von Grundwasser hingewiesen!!

11. Entwässerung
    Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.
    Die Hausinstallation ist darauf abzustimmen.Bei der Entwässerung tief liegender Räume wird auf die DIN 1986 Bl.1 Ziffer 14 - Schutz gegen Rückstau - hingewiesen.

C) Hinweise und Empfehlungen

12. Immissionsschutz / Landwirtschaft
    Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Diese sind im Rahmen der gesetzlichen Regelungen von den Anwohnern hinzunehmen.

13. Maßentnahme
    Vorhandene Bebauungen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksgrenzen sind nachrichtlich übernommen und zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

14. Energie
    Auf die Möglichkeit der Solarenergienutzung und des Einbaus schadstoffarmer Heizsysteme wird hingewiesen.

15. Denkmalschutz
    Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet ist auch der Eigentümer des Grundstücks, sowie 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 Unternehmner oder den Leiter der Arbeiten befreit.

    Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

16. Ordnungswidrigkeiten
    Eine Nichtbeachtung der Festsetzungen wird als Ordnungswidrigkeit gemäß Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO geahndet.

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung am 14.05.2018 die 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.06.2018 bis 23.07.2018 beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 14.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.07.2018 bis 17.08.2018 öffentlich ausgelegt.

4. Die Stadt Rödental hat mit Beschluss des Stadtrates vom 10.09.2018 die 1. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 10.09.2018 Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:

Rödental, den 09. Mai 2019

(Siegel)

M. Steiner
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zur 1. Bebauungsplanänderung wurde am 25. Mai 2019 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Rödental, Nr. 10/2019, ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Bebauungsplanänderung "Schwarze Leite II" ist damit in Kraft getreten.

Rödental, den 29. Mai 2019

(Siegel)

M. Steiner
Erster Bürgermeister

1. BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG "SCHWARZE LEITE II" im ST Kipfendorf der Stadt Rödental

Bürgerplatz 1, 96472 Rödental

Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs.1 und 2 BauNVO

M 1:1000

Planung:

Planung Infrastruktur
Göhring Ingenieure
Göhring Ingenieure GmbH & Co. KG
Jean-Paul-Straße 1
96476 Bad Rodach
Tel: +49 (0) 9564 92 10 92
Fax: +49 (0) 9564 92 10 93
info@goehring-ingenieure.de
www.goehring-ingenieure.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 120 286

Bad Rodach, den 10.09.2018