

PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- 1. Art der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB - § 4 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 0,35

Grundflächenzahl

II

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

o

offene Bauweise

Baugrenze (vorrangig gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art.6 Abs. 5 u. 6 BayBO)
- 4. Verkehrsflächen**
§ 9 Abs. 1 Nr.11 u. Abs. 6 BauGB

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Privatweg (geplant)
- 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- u. Hauptabwasserleitungen

Seitenstreifen für Versorgungsleitungen

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

Grünflächen privat

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

zu pflanzende Bäume und Sträucher

Ausgleichsfläche für Naturschutz
- 7. Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

bestehende Bebauung

gepl. Wohngebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung

GA

gepl. Garagen mit Zufahrt (Stellplatz) und mind. 1 weiterer Stellplatz (gesamt 2 Stellplätze auf Privatgrundstück)

683

Flurnummer

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Nutzungsschablone		
1	2	1 Art der Nutzung
3	4	2 Zahl der Vollgeschosse
		3 Grundflächenzahl
		4 Geschosflächenzahl
5		5 offene Bauweise

Externe Ausgleichsfläche
auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1559
der Gemarkung Meeder. Größe : ca. 2000 qm.
Maßnahmen, Pflege und Entwicklung
(siehe Begründung zum Bebauungsplan).

FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und § 4 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)
GRZ 0,35 Grundflächenzahl, max. 0,35
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl, max. 0,8
II Zahl der Vollgeschosse, max. 2

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
Es gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs.2 BauNVO
Dem Baugesuch sind mindestens in den Hauptachsen Geländeschnitte beizufügen. Die Schnitte müssen Aussagen über das vorhandene und zukünftige Gelände-niveau, die Lage der Gebäude und die Anschlüsse an die Nachbargrundstücke enthalten.

4. Baulinien und Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)
Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt durch Baugrenzen. Die zeichnerisch dargestellten Baugrenzen wirken ober- wie unterirdisch. Die einzuhaltenden Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Das Nähere regelt Ziffer 5.

5. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
Garagen und Nebenanlagen müssen zur Erschließungsstraße hin (ab Hinterkante Gehsteig bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mind. 5,00 m aufweisen. Carports müssen zur Erschließungsstraße einen Abstand von mind. 3,00 m aufweisen. Pro Grundstück sind zwei Stellplätze auf Privatgrund nachzuweisen. Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien zu erstellen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude wird auf 2 begrenzt.
- B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)**

7. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
Im Planungsbereich sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-, Pult- und flachgeneigte Dächer zulässig.
Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:
Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer 25° - 50°
Pult- und Zelt-dächer 10° - 25°
Flach geneigte Dächer 4° - 10°
Dachgauben sind bei Dächern mit steilen Dachneigungen (ab 30°) bis zu einer Gesamtlänge von einer halben Dachlängsseite zulässig. Die Breite der Einzelgauben wird auf 3,50m begrenzt. Pro Dachseite sind max. 3 Dachflächenfenster zulässig. Die Außenwände sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit mit einem Außenputz oder einer entsprechenden Außenverkleidung zu versehen.

8. Einfriedungen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
Einfriedungen dürfen nicht als geschlossene Bretterwände ausgeführt werden. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind nur Einfriedungen und Pflanzungen mit einer maximalen Höhe von 1,50m zulässig. Entlang der Straßenbegrenzungslinie sind geschlossene Einfriedungen und Mauern unzulässig. An der Straßenbegrenzungslinie können auch dichtwachsende, winterharte Sträucher als Hecke gepflanzt werden.
- C. Festsetzung zur Grünordnung**

9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und anderen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,50 m Entfernung von Fernmeldeanlagen und Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand in Einzelfällen überschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Versorgungsanlagen erforderlich.

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 15.01.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ----- im Amtsblatt der Gemeinde Meeder, Nr. --,ortsüblich bekannt gemacht.

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

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ----- wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ----- bis -----öffentlich ausgelegt.

4. Die Gemeinde Meeder hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ----- den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom -----als Satzung beschlossen.

5. Ausgefertigt:
Meeder, den -----
----- (Siegel)
Höfer
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ----- gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB im Amtsblatt der Gemeinde Meeder, ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bebauungsplan "Verlängerung Schierleinsgasse" ist damit in Kraft getreten.
Meeder, den -----
----- (Siegel)
Höfer
Erster Bürgermeister

Präambel

Die Gemeinde Meeder erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, § 9 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan Meeder "Verlängerung Schierleinsgasse" als Satzung.

Rechtsgrundlagen

- a) das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 6 AsylverfahrensbeschleunigungsgG vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722)

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548) m.V.v. 20.09.2013

c) die Planzeichnungsverordnung (PlanzV 90), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV90) vom 18.12.1990

d) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2014(GVBl. S. 296)

e) Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 797 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2015(GVBl. S. 458)

D. Nachrichtliche Übernahmen,Hinweise und Empfehlungen

- 10. Solaranlagen**
Solaranlagen sollten in die Dachhaut integriert werden.

11. Sammlung und Verwertung von Niederschlagswasser
Es wird empfohlen, das auf Dachflächen anfallende Oberflächenwasser soweit wie möglich in Zisternen bzw. Rückhalte- und Versickerungsteiche einzuleiten und als Brauch- und Beregnungswasser zu verwenden. Das Fassungsvermögen muss mindestens 3 m³ betragen. Bei der Anlage von Zisternen und Rückhalteteichen ist ein Notüberlauf mit Anschluss an den öffentlichen Kanal vorzusehen, um eine schadlose Ableitung der Oberflächenwässer zu gewährleisten.

12. Denkmalschutz
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Coburg oder beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege Bamberg anzuzeigen (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG), sowie die aufgefundenen Gegenstände und den Fundort bis zum Ablauf von 1 Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG).

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

14. Wassernwirtschaft
Die Dichtigkeit der privaten Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation muss gewährleistet sein und nachgewiesen werden.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Alle Grundstücke erhalten je einen Hausanschluss für
- Schmutzwasser (häusliche Abwasser)
- Regenwasser (Dachflächen, Terrassen, Einfahrten etc.)
Die Hausinstallation ist darauf abzustimmen.Bei der Entwässerung tief liegender Räume wird auf die DIN 1986 Bl.1 Ziffer 14 - Schutz gegen Rückstau - hingewiesen.
Als Rückstauenebene für die Abwasserbeseitigung gilt die Oberkante Straße auf Höhe der Grundstückszufahrt. Tal-seits der Straße gelegene Gebäude sind höhenmäßig so anzulegen, dass die Abwässer in den Gemeindekanal 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.

15. Energie
Auf die Möglichkeit der Solarenergienutzung und den Einbau schadstoffarmer Heizungssysteme wird hingewiesen.

16. Landwirtschaft / Immission
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen auftreten, die auf das Baugebiet einwirken können. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Bebauungsplanentwurf

"VERLÄNGERUNG SCHIERLEINSGASSE"

im GT Großwalbur

der Gemeinde Meeder

Bahnhofstr.1, 96484 Meeder

M 1:1000

Planung:



Bad Rodach, 18.12.2017