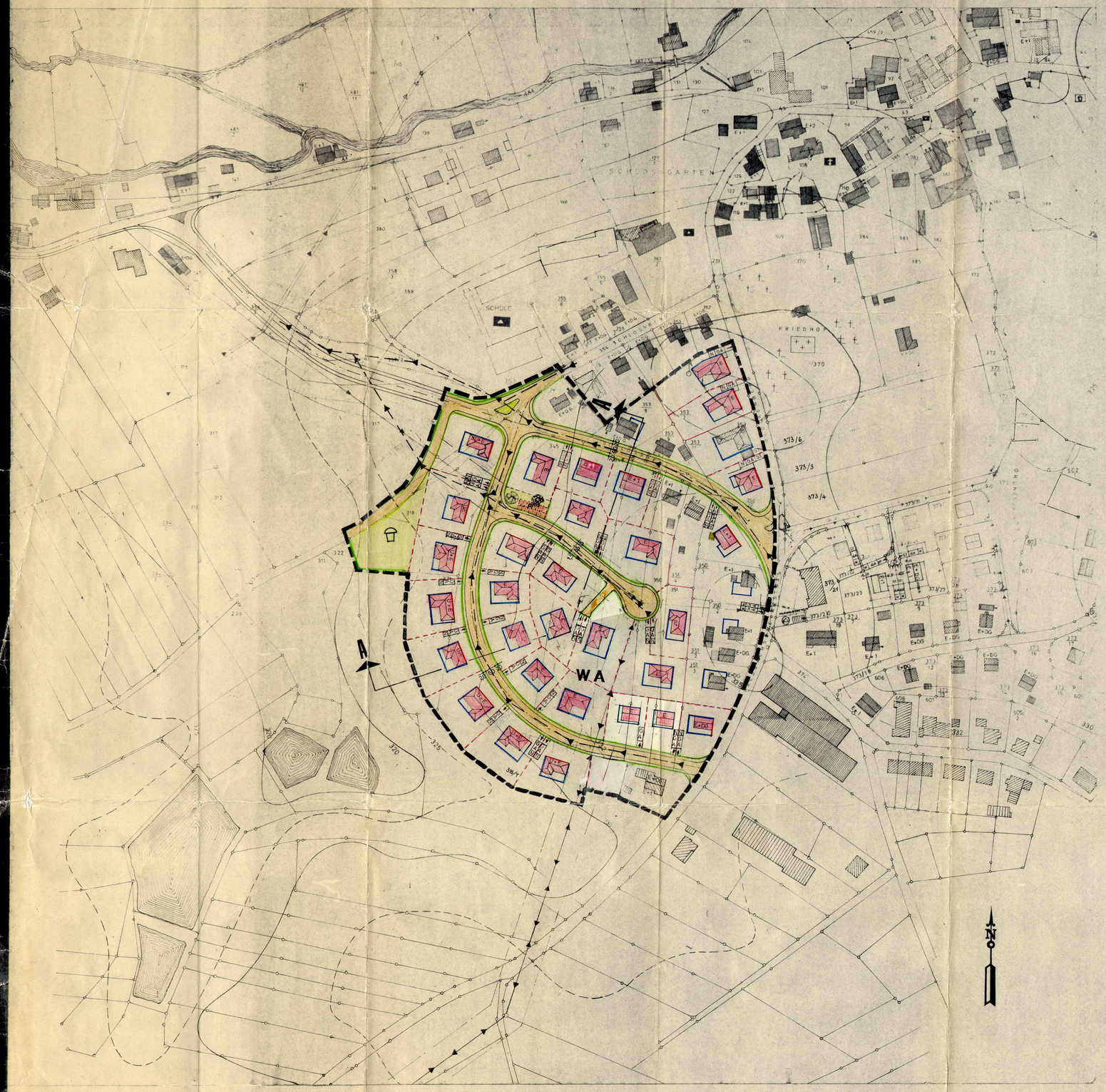
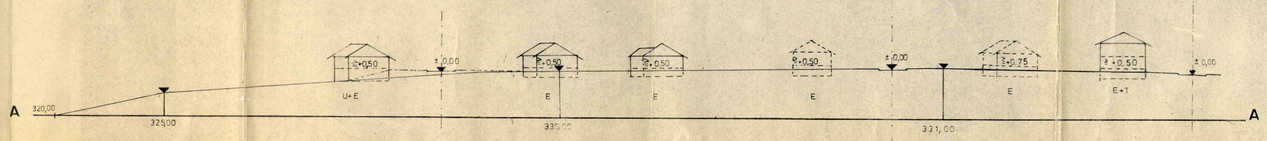
BEBAUUNGSPLAN „BREITENBAUMÄCKER" Nr. 3/74
GEMEINDE RÖDENTAL M 1:1000



Geländeschnitte M. 1:500



Verbindliche Festsetzung des Bebauungsplanes

Gemäß § 31 und § 9 des Bundesbaugesetzes (BBauG) sowie der Verordnung vom 22. Juni 1961 (GVBl Nr. 13/1961) zu § 9 Abs. 2 BBauG; der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 26.11.1968 §§ 4, 12, 14, 17, 22 und 23; der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 1.10.1974 (GVBl S. 13) Art. 1 und Art. 107. Planzeichenverordnung vom 19.1.1965 (BGBl I S. 21).

1.) Geltungsbereich: - §§ 9 (5) und 30 BBauG -

Grenze des Geltungsbereiches

2.) Verkehrsflächen: - § 9 (1) 3 BBauG

~~Verkehrsfläche bestehend~~

Verkehrsfläche geplant

Verkehrsflächenbegrenzungslinie

3.) Grünflächen:

Neu anzulegende Bepflanzung § 9 (1) 15 BBauG

Auf den privaten Grundstücken sollen entsprechend der Grundstücksgröße zwischen einem und vier heimischn Bäumen gepflanzt werden. § 9 (1) 15 BBauG

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 8 BBauG

4.) Bauland:

4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung - § 9 (1) 1a BBauG

WA Allgemeine Wohngebiete - § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen

(2) Zulässig sind
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke.
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

4.2 Bauweise - § 9 (1) BBauG und § 22 BauNVO

O - offene Bauweise

4.3 Oberbaubare Grundstücksflächen - § 9 (1) 1b BBauG und § 23 BauNVO

Baulinie (zwingend)

Baugrenze

Beide Begrenzungslinien dürfen auch nicht durch Nebengebäude und nicht genehmigungspflichtigen Bauwerke überschritten werden.

4.4 Stellung der baulichen Anlagen

Die eingetragene Hauptfirstrichtung ist einzuhalten.

Sind im Bebauungsplan geringere Abstandsflächen als nach Art. 6 und 7 (2+3+4) BayBO festgesetzt, so wurde nach Art. 7 (1) BayBO davon abgewichen. Diese Ausnahme gilt jedoch nur, wenn die beibehaltenen bestehenden oder vorgeschlagenen neuen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Im Bebauungsplan gekennzeichnete Grenzbebauung ist zwingend (Doppelgaragen).

4.5. Zahl der Vollgeschosse - § 9 (1) 1a BBauG und §§ 16, 17 (4) und 18 BauNVO

E	= I	=	Höchstgrenze, nur Erdgeschoß
U+E	= II/I	=	Höchstgrenze, Talseite sichtbares Untergeschoß, darüber 1 Vollgeschoß Bergseite nur 1 Vollgeschoß
E+DG	= I I/2	=	Höchstgrenze, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß
E+I	= II	=	Höchstgrenze, Erdgeschoß und 1 Obergeschoß = 2 Vollgeschosse

Fertighäuser sind zugelassen, soweit sie den verbindlichen Festsetzungen, den Bestimmungen und den Gebäudeschnitten entsprechen.

4.6 Höhenlage der baulichen Anlagen § 9 (1) 1d BBauG
Die Höhenlage der Gebäude (OK Kellerdecke) wird im Einvernehmen mit der Baugenehmigungsbehörde jeweils festgelegt.

5.) Baugestaltung:
5.1 Art. 107 BayBO und GVBl. vom 22.6.1961 max. 30°, bei ausgebautem Dachgeschoß bis 55°. Dachgauben nur bei Dachneigung ab 50°. Gaubenlänge höchstens 1/3 der Dachlänge. Brüstungshöhe höchstens 95 cm Kniestock nur bei Dachneigung ab 50°, höchstens 50 cm.

5.2 Dachausbildung: Walmdach oder Satteldach

Flachdächer können in Ausnahmefällen zugelassen werden, jedoch nur für Gebäudegruppen von mind. 2×3 Gebäuden.

5.3 Garagen und Nebengebäude

Nur erdgeschossig

Dachneigung bei Pultdächern: 0 - 20

First der Pultdächer an den Straßen

An Grundstücksgrenzen zusammenstoßende Garagen und Nebengebäude sind einheitlich zu gestalten.

6.) Außenanlagen:

6.1 Geländeveränderungen - § 9 (1) 9 BBauG

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur bis zu einem Höhenunterschied von 50 cm verändert werden.

6.2 Für die Straßenbegrenzung notwendige Stützmauern sind in Beton oder Naturstein bis zu einer Höhe von 1,0 m nur in Ausnahmefällen zulässig.

6.3 Einfriedungen Art. 107 (1) 4 BayBO

An den Straßen: Hecken wie Liguster oder dergleichen mit einem Schutzzaun aus Holzpfählen und einfachem Spanndraht.

Zwischen den Grundstücken Maschendraht, Eisensäulen, schlanke Betonpfosten. Höhe max. 1,10 m.

Die Vorplätze vor Garagen dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche nur abgegrenzt werden, wenn die Entfernung zur Verkehrsfläche mehr als 6,0 m beträgt.

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BBauG beruht auf dem Gemeinderatsbeschluß vom 16.4.1973

Rödental, den 20.8.1975
1. Bürgermeister

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 2 Abs. 6 BBauG auf die Dauer eines Monats (in der Zeit vom 15.9.1975 bis 17.10.1975) im Gemeindeamt (Ortsteil Oeslau) ausgelegt.

Ort und Dauer der Auslegung wurden am 6. September 1975 ortsüblich durch Rödentaler Nachrichten bekanntgemacht mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können.

Rödental, den 20.12.1975
1. Bürgermeister

3. Die Gemeinde Rödental hat mit Beschluß vom 2.2.76 den Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen.

Rödental, den 18.1.78
Siegel
1. Bürgermeister

4. Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan am 11.1.78 Nr. 602-6141.03-2/78 gemäß § 11 BBauG (in Verbindung mit § 2 der Verordnung vom 23.10.1968 (GVBl. S. 327) i.d.F. der ÄnderungsVO vom 4.12.1973 (GVBl. S. 650) mit/ohne Auflagen genehmigt.

Coburg, den 11.1.78
Siegel
Unterschrift
Regierungsassessor

5. Der genehmigte Bebauungsplan wurde mit Begründung in der Zeit vom 18.3.1978 bis 21.4.1978 gemäß § 12 Satz 1 BBauG öffentlich ausgelegt. Der volle Wortlaut der Genehmigung sowie Zeit und Ort der Auslegung sind am 4.3.1978 ortsüblich (durch Rödentaler Nachrichten) bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 3 BBauG rechtsverbindlich.

Rödental, den 24.4.1978
1. Bürgermeister