



GEe 1	GFZ 2,4
GRZ 0,8	III
GOK 11,5m	a

GEe 2	GFZ 2,4
GRZ 0,8	VII
GOK 25,5m	a

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2015 (GVBl. 2015, S. 296), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. 1998, S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2015 (GVBl. 2015, S. 458).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1. eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagergebäude sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

GEe

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

GRZ 0,8

1.2.2. Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 2,4 festgesetzt (GFZ 2,4).

GFZ 2,4

1.2.3. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO im Teilgebiet 1 auf maximal drei (III), im Teilgebiet 2 auf maximal sieben (VII) festgesetzt.

III

VII

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) im Teilgebiet 1 eine Höhe von 11,50 Metern (GOK 11,5m), im Teilgebiet 2 eine Höhe von 25,50 Metern (GOK 25,5m) nicht überschreiten. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des nördlichen Gehwegs der Mochnöder Straße in der Mitte des Baugrundstücks. Die Höhen dürfen durch technische Ein- oder Aufbauten (z.B. Aufzugsanlagen, Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden.

GOK 11,5m

GOK 25,5m

1.3. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB)

1.3.1. Bauweise

Es wird eine abweichende Bauweise mit Einzelhäusern, seitlichem Grenzabstand und einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60 Metern festgesetzt. Es sind gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO Abstandsflächen von 0,2 H einzuhalten, mindestens jedoch drei Meter.

a

1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenze

1.3.3. Höhenlage baulicher Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens im Bereich des Hauptzugangs darf höchstens 50 cm über der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche liegen.

1.4. Versorgungsanlagen

Transformatorstation der Stadtwerke Rödental

1.5. Sonstige Planzeichen

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

1.5.2. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

2. Gestaltungsfestsetzungen

2.1. Dächer

Zugelassen sind Zelt- (ZD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD). Die Dachneigung darf maximal 20° betragen. Der Dachüberstand des Hauptdaches darf einen Meter zuzüglich Dachrinne nicht überschreiten, gemessen ab der äußersten Baukörperkante. Die Anordnung eines Kniestocks ist nicht zulässig.

ZD/PD/FD

<20°

3. Hinweise

3.1. Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

3.2. Energieeinsparung

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

3.3. Entwässerung

Drainagen und Quellwasser darf nicht in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Zur Bauvorlage ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

Nutzungsschablonen:

Art der baulichen Nutzung	GEe 1	GFZ 2,4	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,8	III	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudeoberkante	GOK 11,5m	a	Bauweise

Art der baulichen Nutzung	GEe 2	GFZ 2,4	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,8	VII	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudeoberkante	GOK 25,5m	a	Bauweise

Flurstücksnummern

339/1

vorhandene Grundstücksgrenzen



Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Rödental beschloss in seiner Sitzung vom 25. Juli 2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes für das eingeschränkte Gewerbegebiet „Gnaieser Straße 2“. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem Verfahren des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung

Von einer frühzeitigen Beteiligung wurde abgesehen.

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das eingeschränkte Gewerbegebiet „Gnaieser Straße 2“ in der Fassung vom 25. Juli 2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29. August bis 30. September 2016 im Rathaus der Stadt Rödental öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich bekannt gemacht. In der gleichen Zeit wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden am Verfahren beteiligt. Über die eingegangenen Stellungnahmen wurde Beschluss gefasst, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Rödental hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16. Januar 2017 den Bebauungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet „Gnaieser Straße 2“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 16. Januar 2017 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt, Rödental, im Januar 2017

Stadt Rödental
M. Steiner
Erster Bürgermeister



Genehmigung

Das Landratsamt Coburg hat den Bebauungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet „Gnaieser Straße 2“ mit Bescheid vom Akt. 06.10.17 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan für das eingeschränkte Gewerbegebiet „Gnaieser Straße 2“ wurde am 01.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus der Stadt Rödental ab 01.06.2017 von jedermann eingesehen werden kann. Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Rödental geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

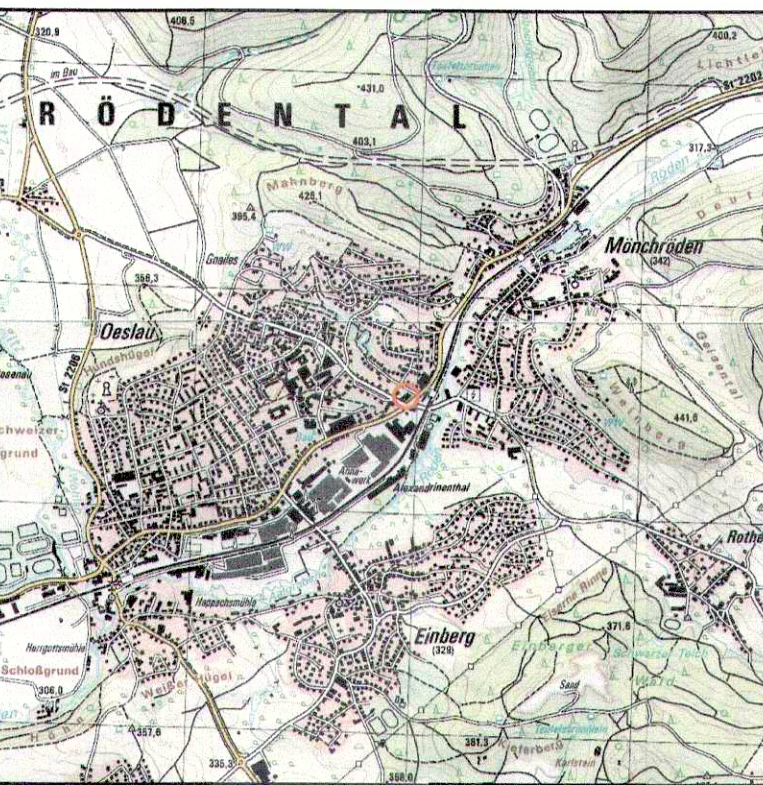
Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensschäden, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensschäden eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Rödental, den 11. SEP. 2017

Stadt Rödental
M. Steiner
Erster Bürgermeister



Übersichtskarte 1:25000



Proj.-Nr. und Bauvorhaben	1.43.02
Bebauungsplan eingeschränktes Gewerbegebiet "Gnaieser Straße 2", Stadt Rödental	
Planerstellung	16. Januar 2017 ENDFASSUNG
Maßstab	1:500
Entwurfsverfasser:	 Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 - Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.	kö / kö
Ort, Datum	Kronach, im Januar 2017

M. Köhler
Prof. Geogr. Norbert Köhler