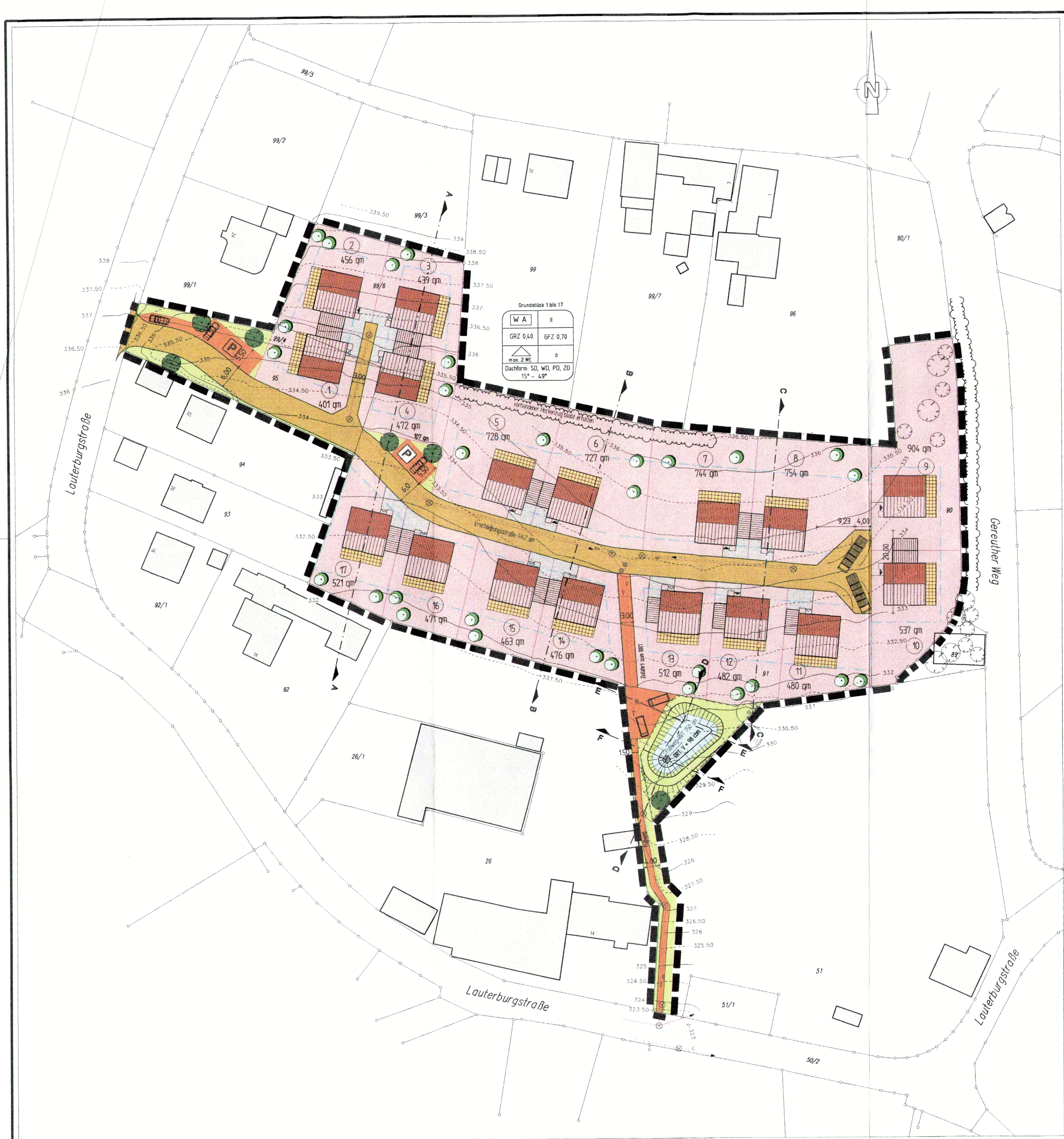




**Präambel**

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Rödental folgende Satzung zum Bebauungsplan Nr. 63 Oberwohlsbach Mitte:

Für den Bebauungsplan gilt der vom Ing.-Büro Beck, Coburg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 31.07.2017, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Der Bebauungsplan wurde am 31.07.2017 als Satzung beschlossen.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2434), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Baurechtsverordnung (BaureVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2434), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- die Planungsverordnung (PlanVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 559), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 559),
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2007 (GVBl. S. 388), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 20.10.2015 (GVBl. S. 296),
- die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

**FESTSETZUNGEN, ZEICHENERKLÄRUNG**

1.0 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.0 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

2.1 Für das Maß der baulichen Nutzung gelten folgende Höchstwerte:

| Grundflächenzahl (GRZ): siehe Nutzungs-schablone |      |
|--------------------------------------------------|------|
| GRZ =                                            | 0,40 |
| Geschoßflächenzahl (GFZ): EG+DG, EG+OG           |      |
| 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 Plan wie folgt festgesetzt:

EG + DG bzw. EG + OG

3.0 Bauweise, Bauformen, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

3.1 Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO

3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig, max. 2 Wohneinheiten

3.1.2 Firsthöhen (siehe Geländeschritte)

Bezugspunkt ist die mittlere Höhe zwischen Hoch- und Tiefpunkt an der Grenze zur Straße

3.2 Baugrenze

3.3 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze und -größe

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

4.1 Straßenverkehrsflächen

4.1.1 Zufahrt, öffentliche Parkplätze

4.2 Straßenbegrenzungslinie

4.3 Straßenbegleitgrün

5.0 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 9 BauGB)

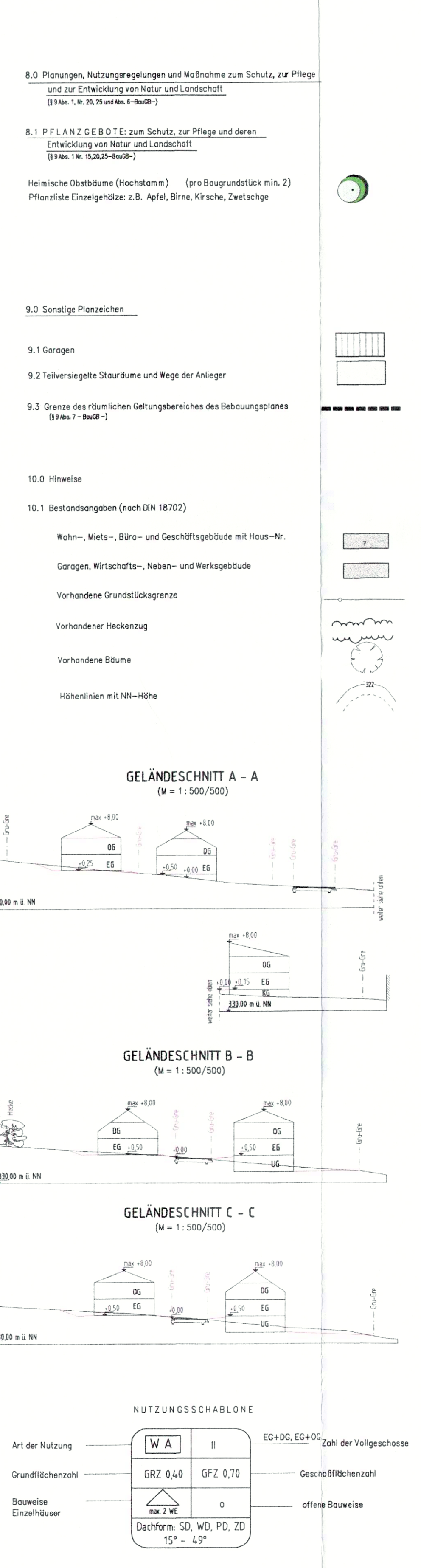
5.1 Regenwasserkanal

5.2 Schmutzwasserkanal

6.0 Öffentliche Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 9 BauGB)

7.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 9 BauGB)

7.1 Flächen für die Regelung des Abwassers (Regenrückhalteleichen)



**WEITERE FESTSETZUNGEN**

11.0 Erstellung von baulichen Anlagen

11.1 Bei den Abstandflächenverordnungen sind auf Art. 6 Abs. 5 Satz 1 – BayBO verwiesen.

12.0 Höhenlage der baulichen Anlagen

12.1 Die Oberkante des Erdgeschosses – bzw. Untergeschossoberkante (siehe Geländeschritte) muss zwischen 0,00 bis 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen (mittlere Höhe zwischen Hoch- und Tiefpunkt an der Grenze zur Straße)

13.0 Garagen und Stellplätze

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

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

13.3 Garagen aus Weiblich oder ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.

14.0 Dachform

14.1 Im Plangebiet sind Sattel-, Waln- (Krüppelwaln) Zeit- und Pultdächer von 15° – 49° zulässig.

14.2 Im Baugebiet darf ein Kniestock – gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Fußplatte – eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

14.3 Dachgärten sind zulässig.

15.0 Einfriedungen

15.1 Die Einfriedung der Grundstücke darf 1,3 m – gemessen ab Straßenebene – nicht übersteigen. Die dazugehörigen Sockel dürfen nicht höher als 0,50 m ausgeblendet werden.

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

16.0 Außen-Gestaltung

16.1 Die Baukörper müssen durch natürliche Materialien und Farben geprägt sein.

Rustikale und naturbelassene Blockhäuser werden nicht zugelassen.

17.0 Natur- und Landschaftsschutz

17.1 Geländehöhen der Außenanlagen sind an die Höhen der angrenzenden Wege und Straßen bzw. an die Höhe des Nachbargrundstückes anzuschließen.

17.2 Die Pflanzgebiete auf den öffentlichen Grünflächen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsmaßnahmen folgenden Pflanzperiode auszuführen.

17.3 Zur umweltverträglichen Regenwasserabfuhr 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 Bodenverfestigung ist zu achten.

Für die in der genannten Umgebung ggf. erforderlichen Versickerungen werden in der Niederschlagswasserabfuhrverordnung (NWAfV) vom 01.01.2000 Bayer. Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 3/2000 sowie den technischen Regeln zum Schuttsystem Einleiten von geschmolzenem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TREGWA) – Allgemeines Ministerialamt Nr. 3/2000 – die notwendigen Regelungen getroffen.

Sollten Grund- bzw. Schichtwasser ansteht sind die baulichen Anlagen gegen drückendes Wasser zu sichern.

17.4 Ordnungsgemäß bewirtschaftete Kompostieranlagen für die im Haushalt anfallenden organischen Stoffe sind zulässig.

18.0 Auswirkungen der benachbarten landwirtschaftl. Flächen auf das Plangebiet

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

19.0 Denkmalförderung

Art. 8 Abs. 10 S. 1: 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 Grundstückes, sowie der Unternehmer und Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten betrifft die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, auf und eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder dem Leiter der Arbeiten bestraft.

Art. 8 Abs. 20 S. 1: 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 freigeibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

20.0 Immissionsschutzmaßnahmen

Bei der lärmtechnischen Untersuchung für das Baugebiet werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 und nachts 45 dB(A) nicht überschritten.

Um einem subjektiven Empfinden einer Belästigung zu begegnen werden bei ruhbedingten Räumen der Einbau von Schallschuttmass und die Anordnung der Räume auf den Verkehrsströmen abgewandten Gebäudeselten empfohlen (§ 84 im Südosten)

**VERFAHRENSVERMERKE**

Für die Erarbeitung des Planentwurfes  
Coburg, den 31.07.2017

1) Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25.07.2016/05.04.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.05.2017 artlich bekanntgegeben.

2) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2016/05.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.05.2017 bis 30.06.2017 beteiligt.

3) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2016/05.04.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.06.2017 bis 07.07.2017 öffentlich ausgestellt.

4) Die Stadt Rödental hat mit Beschluss des Stadtrates vom 31.07.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 31.07.2017 als Satzung beschlossen.

03. AUG. 2017  
M. St. (1. Bürgermeister)

03. AUG. 2017  
M. St. (1. Bürgermeister)

11. AUG. 2017  
M. St. (1. Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB artlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

14. AUG. 2017  
M. St. (1. Bürgermeister)

**BEBAUUNGSPLAN**  
**- OBERWOHLSBACH -**  
**MITTE**

gem. § 13a BauGB der Innenentwicklung  
(vereinfachtes Verfahren)

**Stadt Rödental**

**M = 1 : 500**

**LANDKREIS COBURG**

|             | VORENTWURF |          |   | ENTWURF  |          |          | Satzung  |
|-------------|------------|----------|---|----------|----------|----------|----------|
|             | 1          | 2        | 3 | 1        | 2        | 3        |          |
| AUFGESTELLT | 09.02.16   | 18.04.16 |   | 06.07.16 | 03.02.17 | 05.04.17 | 31.07.17 |
| GERÄNDERT   |            |          |   |          |          |          |          |
| NAME        | Beck       | Beck     |   | Beck     | Beck     | Beck     | Beck     |
| REG.-NR.    | 913.113    |          |   |          |          |          |          |

ENTWURFSVERFASSER:

**INGENIEURBÜRO BECK**  
Am Rosenstein 14  
96450 Coburg  
Telefon 0931 / 10295  
Telefax 0931 / 10296