

TEIL A

Baugebiet "Erweiterung Oberes Gewend"



TEIL B

Baugebiet "Vogelherd"

MD	GRZ = 0,3	EG+DG=II
o	GFZ = 0,6	EG+OG=II



I Zeichenerklärung

-----	Grenze d. räuml. Geltungsbereichs
□	vorf. Bebauung
■	gepl. Wohngebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung
GA	gepl. Garagen mit Zufahrt
WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
II	Maß d. baul. Nutzung
0,3	Grundflächenzahl
0,6	Geschossflächenzahl
FD/SD	zulässige Dachform:
WD/PO	Flach-/Satteldach, Walmdach, Pultdach
0° - 48°	zulässige Dachneigung
o	offene Bauweise
---	Baugrenze (vorrangig gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art.6 Abs. 5 u. 6 BayBO)
□	Verkehrsfläche
□	Privatweg bzw. Vorbehaltsfläche f. Straße Der Ausbau hat gem. DIN 14060 "Fächchen f.d. Feuerwehr auf Grundstücken" zu erfolgen Die Auflagen des Brandschutzes sind sicherzustellen
57	Flurnummer
—	vorf. Grundstücksgrenze
— x x —	aufzulassende Grundstücksgrenze
---	geplante Grundstücksgrenze
—	vorf. Wasserleitung (wird verlegt)
—	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung
■	private Grünfläche
● ● ●	zu pflanzende Bäume und Sträucher
■	Ausgleichsfläche

Textliche Festsetzungen

A) Planungsrechtlicher Art § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung
Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO
Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Im Baugebiet mit der offenen Bauweise dürfen max.II Vollgeschosse errichtet werden.
Es werden sowohl EG+DG = II, als auch EG+OG=II zugelassen.
- Bauweise: 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 einzuhaltenden Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 und 7 BayBO.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Zulässigkeit wird jedoch in der Weise eingeschränkt, dass Gartenschuppen nur an die Rückseite der Garagen eingebaut werden dürfen. Sie dürfen nicht länger als 3m und nicht breiter als die Garagen sein.
- 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.

B) Baurechtsrechtlicher Art (Art. 98 BayBO)

- Dachform (Art. 98 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Im Planungsgebiet sind Sattel-, Wal-, Pult- und Flachdächer zulässig.
Es ist eine Dachneigung von 0° - 48° zulässig.
Dachguben müssen einen Abstand von mind. 1/6 der Dachlänge von den Giebelgesimsen einhalten. Sie sollten eine Länge von 2,50m nicht überschreiten.
Das sichtbare Anbringen von SAT-Antennen ist möglichst zu vermeiden.
- Einfriedungen / Sockel
Auf Grundstücksanfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie und in den Vorgärten sollte möglichst verzichtet werden. An deren Stelle sollen dichtwachsende, winterharte Sträucher vorgesehen werden. Wird eine Grundstücksanfriedung vorgenommen, darf sie nicht als geschlossene Bretterwand errichtet werden und eine Höhe von max. 1,20m nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf nur bis 0,50m über OK Gelände reichen. Sie darf weiterhin nur bis zur Oberkante des Erdgeschosfußbodens reichen.

C) Grünordnerische Festsetzungen

- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB i.V.m.§9 Abs. 1Nr.20 BauGB)
Je 200m² Grundstücksfläche ist 1 Baum lt. Pflanzliste der Begründung zu pflanzen.
Pflanzgebote:
siehe Begründung zum Bebauungsplan
Dabei ist Art. 43 des Ausführungsgesetzes zum bürgerlichen Gesetzbuch (BayRS 400-1-7) zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumpflanzungen ein Abstand von 2,50m zu den Leitungen der Telekom einzuhalten ist. Andernfalls sind Vorkehrungen zum Schutz der Kabeltrasse zu treffen. Gleiches gilt auch für Kabeltrassen anderer Versorger.

D) Hinweise und Empfehlungen

- 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 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 Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Altlasten
Sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen von Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen in diesem Bereich bestehen, ist das LRA Coburg zu verständigen. Falls im Rahmen von Baugrunduntersuchungen oder Erdarbeiten auffällige bzw. belastete Materialien angetroffen werden, ist ebenfalls das LRA Coburg zu informieren, damit das weitere Vorgehen abgestimmt werden kann.
- Wasserverschattung
Sofern bei Unterkellerungen u. dgl. Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern und wasserrecht. Genehmigungen einzuholen. Auf die wasserrecht. Genehmigungen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (Art. 37 BayWG) wird hingewiesen. Die genauen Höhenverhältnisse sind vor einer Bauplanung an Ort und Stelle zu ermitteln.
- Höhenlage der baulichen Anlagen
Als Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wird eine max. Höhe von 50cm über der Straßenoberkante vor dem betreffenden Grundstück im Bereich des Gebäudezugangs festgelegt. Die Bauvorlagen sind daher mit Geländeprofilen zu versehen. Als Rücktaubeine 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 Gemeindekanal eingeleitet werden können. Eventuell erforderliche Pumpenrichtungen sind zu Lasten der Bauwerber zu errichten und zu betreiben. Die Gebäude sind gegen Rückstau mit automatischen doppelten Rückstauverschlüssen mit DIN-Zulassung auszustatten.
- Landwirtschaft
Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Ebenso kann es aus der Tierhaltung landwirtschaftlicher Betriebe zu Geruchsmissionen kommen. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.
- Maßnahme
Vorhandene Bebauungen, Leitungen sowie Straßen- und Grundstücksgrenzen sind nachrichtlich über-nommen und zur Maßnahme nur bedingt geeignet.
- Energie
Auf die Möglichkeit der Solarenergienutzung und des Einbaus schadstoffarmer Heizsysteme wird hingewiesen.
- Böschungflächen
Die bei der Straßenherstellung notwendigen Böschungflächen sind von den Anliegern zu duden.

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 08.12.2014 die Aufstellung der Bebauungspläne "Vogelherd", "Erweiterung Oberes Gewend" sowie "Erweiterung Lindenweg" im OT Beuerfeld beschlossen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für die Vorentwürfe der Bebauungspläne hat vom 12.01.2015 bis 09.02.2015 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanaufstellung in der Fassung vom 08.12.2014 hat in der Zeit vom 12.01.2015 bis 09.02.2015 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der Bebauungspläne in der Fassung vom 16.02.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.04. bis 30.04.2015 beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungspläne in der Fassung vom 16.02.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 01.04.2015 bis 30.04.2015 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der Bebauungspläne in der Fassung vom 11.05.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2015 bis 11.06.2015 erneut beteiligt.

Der Entwurf der Bebauungspläne in der Fassung vom 11.05.2015 wurde mit Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.05.2015 bis 11.06.2015 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Meeder hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.07.2015 die Bebauungspläne in Beuerfeld gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 17.06.2015 als Satzung beschlossen.

Meeder, den
Siegel 1. Bürgermeister

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 14.12.2015 die Änderung des Bebauungsplanes "Vogelherd" im OT Beuerfeld aufgrund geänderter VDI-Richtlinien beschlossen und beschlossen, den Plan erneut auszulegen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2016 bis 17.02.2016 erneut beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.11.2015 wurde mit Begründung und Umweltbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.01.2016 bis 17.02.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Meeder hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 22.02. 2016 die Bebauungspläne in Beuerfeld gem. §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 19.02.2016 als Satzung beschlossen.

Meeder, den
Siegel 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu den Bebauungsplänen wurde am.....
gem. § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die Bebauungspläne sind damit in Kraft getreten.

Meeder, den
Siegel 1. Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB erlässt die Gemeinde Meeder folgende Satzung zur Aufstellung der Bebauungspläne "Vogelherd", "Erweiterung Oberes Gewend" und "Erweiterung Lindenweg" im OT Beuerfeld:
Für die Bebauungspläne gilt der vom Ingenieurbüro Göhring, Bad Rodach, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 19.02.2016, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S.1748)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S.588) zuletzt geändert: Inhaltsübersicht und Art. 82, 83 und 84 (§ 15 vom 17.11.2014, 478)

BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG der Gemeinde Meeder Bahnhofstraße 1, 96484 Meeder im Gemeindeteil Beuerfeld

"Vogelherd"

Dorfgebiet § 5 BauNVO

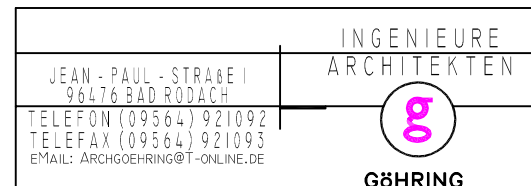
"Erweiterung Oberes Gewend"

"Erweiterung Lindenweg"

Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO

M 1:1000

Planung:



Bad Rodach, den 19.02.2016