

0. Präambel
 Gemäß - Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
 - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
 - Bauanordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
 - Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
 - Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
 - Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

beschließt die Gemeinde Meeder den Bebauungsplan "Nachtenhöfer Straße" i.S.d. § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 30 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 2 BayBO und Art. 23 GO als Satzung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB

- 1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Es wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind. WA
- 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 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). GRZ 0,4
 - 1.2.2. Höhe baulicher Anlagen
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von 9,00 Metern (GOK 9,00m) nicht überschreiten. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes (z.B. OK Attika oder OK Dachfirst). Heizungs- und Klimatechnik, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe bei Nachweis der technischen Erforderlichkeit überschreiten. GOK<=9,00m
 - 1.2.3. Zahl der Vollgeschosse
 Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei (II) festgesetzt. II
 - 1.2.4. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 Die Erdgeschossfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangsfläche liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen. Dem Bauplan ist ein nach Nivelement erstellter Geländeschnitt beizufügen.
- 1.3. Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 1.3.1. Bauweise
 Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.
 - 1.3.2. Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 Carports, Garagen und Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenze errichtet werden. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist bei paralleler Anordnung ein Abstand von 1,00m zwingend einzuhalten. Garagen und Carports, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen. ED

- 1.4. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 Die Anzahl der Wohneinheiten wird auf maximal 3 pro Wohngebäude begrenzt.
- 1.5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Bauverbotszone der Co 17 (15m, gemessen vom äußersten Fahrbahnrand) gem. Art. 23 BayStrWG.
- 1.6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - 1.6.1. öffentliche Verkehrsflächen
 - 1.6.2. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fußweg
 - 1.6.3. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Vorbehaltsfläche mit temporärer Nutzung als öffentlicher KFZ-Stellplatz
 - 1.6.4. Straßenbegrenzungslinie
 - 1.6.5. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- 1.7. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
 - 1.7.1. Glasfaser
 Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.
 - 1.7.2. Führung von Versorgungsleitungen
 Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen grundsätzlich unterirdisch zu verlegen.
 - 1.7.3. schematische Planung
 Ringschluss Trinkwasserleitung (geplant)
 Schutzwasserkanal mit Anschluss auf bestehendem Mischwasserkanal (geplant)
 Regenwasserkanal mit Anschluss an das geplante Regenrückhaltebecken (geplant)
 Es wird darauf hingewiesen, dass die genaue Lage und Tiefe der Ver- und Entsorgungsleitungen erst im Zuge der Erschließungsplanung feststeht.
- 1.8. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 Regenrückhaltebecken
- 1.9. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- 1.10. Entlastungsgraben zum Schutz des Baugebietes im Fall von Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 16 a und b BauGB)
- 1.11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 1.11.1. Regelungen zum speziellen Artenschutz
 V 1: Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind innerhalb der Baufelder im Eingriffsjahr von April bis Juni Schwarzbrachen anzulegen. Dies gilt für den Fall, dass Bauzeit und Brutzeit sich überschneiden.
 V 2: Vermeidung von Lichtenkunk in angrenzende Bereiche ist technisch sicherzustellen.

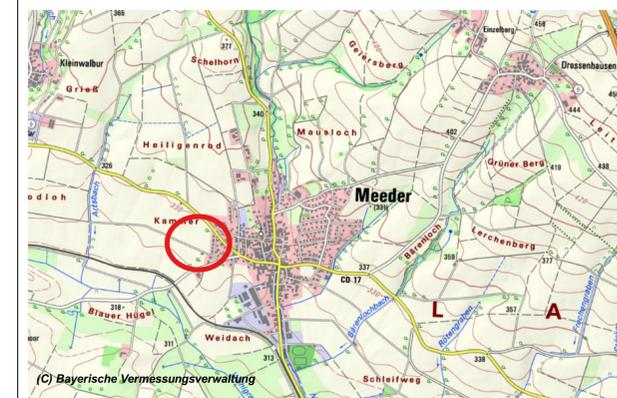
- 1.11.2. Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz (§ 202 BauGB)
 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 1.11.3. Minimierung der Versiegelung
 Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert <= 0,7 zu verwenden.
- 1.11.4. Kompensation
 Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf den im Plan mit dem nebenstehenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes "Nachtenhöfer Straße" festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB).
 Zudem wird auf die Erfordernisse des § 40 BNatSchG zum Ausbringen gebietsfremder Arten hingewiesen.
 Ausgleichsflächen dürfen grundsätzlich nicht eingezäunt werden. Dies gilt nicht für den fachgerechten Schutz gegen Verbis.
 1.12. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Wärmepumpen:
 Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA <= 50 dB(A)), welche einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbarwohnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufgestellt und dass der Körperschall z. B. durch Montage des Geräts auf Gummipuffern minimiert bzw. seine Weiterleitung verhindert wird.
 Maßnahmen zum passiven Schallschutz:
 Es wird empfohlen, im Bereich angrenzend an die Kreisstraße Co 17 den Grundriss so anzuordnen, dass schutzbedürftige Räume auf der lärmabgewandten Seite liegen.
- 1.13. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)
 - Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
 - Pro angefangener 300m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.
 - Die Innenfläche des Wendehammers ist fachgerecht zu begrünen.
 Es ist im Bereich der Ortsrandeingrünung folgende Pflanzliste anzuwenden:
 Bäume:
 Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Quercus robur (Stieleiche), Sorbus aucuparia (Eberesche), Tilia cordata (Winterlinde)
 Sträucher:
 Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Weißdorn), Crataegus laevigata (Weißdorn), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Prunus spinosa (Schlehe), Rosa canina (Hundsrose), Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
 Alle Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Umsetzung der Bebauung erfolgt sein. Ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, sind vom Eigentümer rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.
- Flächen mit Pflanzbindung für Gehölze
 Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Gehölzen - gilt für vorhandenen Baumbestand.
- 1.14. Sonstige Planzeichen
 - 1.14.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach Art. 81 Abs.2 BayBO i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

- 2.1. Dächer
 Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen und Dacheindeckungen. Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Dachbegrünung sowie Photovoltaik sind zulässig und erwünscht.
- 2.2. Fassaden
 Als Materialien für Fassaden sind Glas, Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht. Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien unzulässig. Grelle Farben sind unzulässig.
- 2.3. Stellplätze
 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.
- 2.4. Gartengestaltung
 Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen.
- 2.5. Abstandsflächen
 Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO.
- 2.6. Einfriedungen
 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zu vermeiden und dürfen eine Höhe von 1m nicht überschreiten. Geschlossene Mauern sind gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.
- 2.7. Doppelhäuser
 Doppelhäuser sind als einheitlicher Baukörper zu betrachten.

- 3. Weitere Planeintragungen/Nachrichtliche Übernahmen**
 Flurstücksnr. z.B. 1109
 bestehende Grundstücksgrnze
 Gebäudebestand
 Bebauungsvorschlag
 Vorschlag zur Anordnung der Baumstandorte
 Bodendenkmäler
 Gemäß Art. 8 Abs. 1 DSchG ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG sind die aufgefundenen Gegenstände 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.
 geplante Grundstücksgrenzen für mit Flächenangabe z.B. 650m²
 Baubeschränkungszone Co 17: 30m gemessen vom äußersten Fahrbahnrand gem. Art.24 BayStrWG.
 potenzieller Bereich für Baugebietsanbindung mit Geh-/Radweg und Querungshilfe
 Bestand TWL
 estand Mischwasserkanal
 Füllschema Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Höhe baulicher Anlagen	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	Einzel+Doppelhäuser zulässig
- 4. Hinweise**
 Barrierfreiheit:
 Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierfreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen.
 Bodenversiegelung und Bodenschutz:
 Bodenversiegelung müssen 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.
 Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
 Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.
 Katasterfestpunkte
 Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.
 Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen
 Erdkabel liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdarbeiten nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarband schützen des Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim zuständigen Unternehmen zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbesichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.
 Straßenbau / Erschließung
 Die für die Errichtung von Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen und Betonrückenstützen sowie die notwendige Schottererschicht sind nicht im Plan eingetragen. Sie werden auf den Baulandflächen angelegt und sind von den Angrenzern zu dulden. Die Nutzung bleibt den Eigentümern unbenommen. Bei der Herstellung der Straßen müssen die Eigentümer damit rechnen, dass Böschungen auf den Baugrundstücken liegen. Eine Rückenstütze dient zum Halt eines Bord oder Leistensteines am Rand der Verkehrsfläche. Die dafür notwendige Schottererschicht wird in das Grundstück hineinragen. Nach Fertigstellung der Verkehrsflächen sind Schotter und Rückenstütze nicht mehr sichtbar.
 Hinweis auf die Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften
 Alle DIN-Normen, VDI-Richtlinien, DWA-Merkblätter und DCA-Arbeitsblätter können bei der Gemeinde Meeder zu den üblichen Geschäftszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).



Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes "Nachtenhöfer Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich beteiligt.
3. Für den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich die frühzeitige Beteiligung durchgeführt.
4. 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 einschließlich beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt und im Internet veröffentlicht.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet "Nachtenhöfer Straße" in der Fassung vom gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Meeder, den Bernd Höfer, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt Meeder, den Bernd Höfer, Erster Bürgermeister

(Siegel)

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan "Nachtenhöfer Straße" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Meeder zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Meeder, den Bernd Höfer, Erster Bürgermeister

(Siegel)

Projekt 1.09.06	Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Allgemeine Wohngebiet "Nachtenhöfer Straße" Gemeinde Meeder, Landkreis Coburg
Entwurf für die frühzeitige Beteiligung Fassung vom: 13.05.2024	Maßstab 1:1.000
Entwurfsverfasser:	Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Tel. (09261)6062-0 Fax (09261)6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de www.ivs-kronach.de
	berab. / gez.: se / se Kronach, im Mai 2024 beratende ingenieure