

Stand der Kartengrundlage:  
30. Mai 2018

WA	GFZ 0,8
GRZ 0,4	II
GOK 9m	o

### Festsetzungen

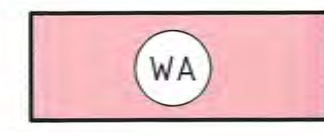
Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3785), der Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

#### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

###### 1.1.1. Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind Wohngebäude (Ein- und Zweifamilienhäuser) mit deren Nebengebäuden und den erforderlichen baulichen Anlagen wie Stellplätze, Treppen, Wege, Stützmauern u.Ä. Nicht zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen.



###### 1.1.2. Geschossflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GFZ 0,8

###### 1.1.3. Grundflächenzahl

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

GRZ 0,4

###### 1.1.4. Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei festgesetzt.

II

###### 1.1.5. Höhe/Höhenlage baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante (GOK 9m) von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches. Untergeordnete Bauteile, wie Schote oder Antennen dürfen die festgesetzte Höhe um maximal 1,50 Meter überragen. Die Höhe des Fertigfußbodens im Erdgeschoss im Bereich des Haupteingangs darf maximal einen Meter höher liegen als die Straßenoberkante der maßgeblichen Erschließungsstraße bezogen auf die Mitte des Baukörpers. Dies ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

GOK 9m

#### 1.2. Bauweise, Baugrenzen, Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

##### 1.2.1. offene Bauweise

Es wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt. Sofern zu errichtende Gebäude und bauliche Anlagen abstandsflächenpflichtig sind, so sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten.

O

#### 1.2.2. Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.



#### 1.2.3. Höhenlage, Stellung baulicher Anlagen

Bei der Entwässerung tieferliegender Räume sind unbedingt DIN 1986 Bl. 1 Ziff. 14 - Schutz gegen Rückstau - und DIN EN 12056 zu beachten. Der Dachfirst ist über die längere Gebäudeseite anzuordnen.

#### 1.3. Verkehrsflächen

##### 1.3.1. Straßenverkehrsflächen



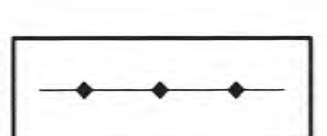
##### 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

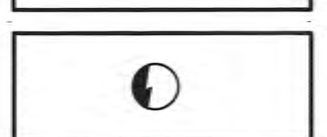


#### 1.4. Versorgungsanlagen

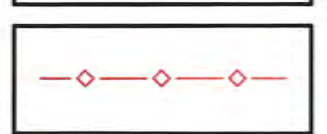
20-kV-Freileitung der Bayerwerk Netz GmbH



Transformatorstation der Bayerwerk Netz GmbH



20-kV-Erdkabel der Bayerwerk Netz GmbH



Wasserleitung



#### 1.5. Grünflächen

öffentliche Grünflächen



Die öffentlichen Grünflächen sind im Sinne der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu bewirtschaften, mit einem artenreichen, autochthonen Saatgut zu begrünen und dürfen nicht mehr gedüngt werden. Die Flächen dürfen nicht vor dem 1. Juli gemäht werden. Baumpflanzungen sind nicht zulässig.

private Grünflächen

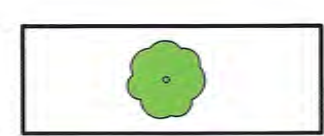


Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in einem Abstand von mindestens 2,50 Metern zu bestehenden und geplanten Ver- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Abstand unterschritten werden, sind geeignete Schutzvorkehrungen gemäß Regelwerk „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu treffen.

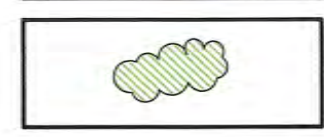
Je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Mindestqualität: Stammumfang 14-16 cm. Unbebaute und unbefestigte Flächen sind zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Zur freien Landschaft sind gemäß den Planeintragungen Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

#### 1.6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen



Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern



Bei allen Bepflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden.

#### 1.7. Sonstige Planzeichen

##### 1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.



#### 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

##### 2.1. Dächer

Es sind alle Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die maximale Firsthöhe bei Garagen beträgt sechs Meter ab Fußbodenoberkante. Begrünte Dächer sind zulässig.

##### 2.2. Fassaden

Bei der Fassadengestaltung sind grelle Farben sowie stark kontrastierende Farbkombinationen nicht zulässig.

##### 2.3. Garagen und Nebengebäude

Pro Wohnung sind mindestens zwei Garagen oder Stellplätze auf dem Grundstück vorzusehen. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens fünf Metern zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden. Die Höhe von Garagen wird auf fünf Meter begrenzt. Bauliche Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit deren Traufhöhe 2,25 Meter und deren bebaute Fläche 20 m² nicht überschreiten.

##### 2.4. Beleuchtung

Bei der Straßenbeleuchtung und bei privaten Beleuchtungsanlagen ist das Beleuchtungsniveau auf das gestalterisch und funktional notwendige Maß zu begrenzen. Es sollen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin eingesetzt werden, bei denen der Gelb- und Rotanteil im Lichtspektrum im Vergleich zum Blauanteil relativ hoch ist. Im Zuge der Straßenbeleuchtung sind solche Leuchten zu wählen, die nur die zu beleuchtenden Straßen und Wege ausleuchten, um eine direkte Abstrahlung in den Nachthimmel zu vermeiden.

##### 2.5. Gärten

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

##### 2.6. Niederschlagswasserbehandlung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll mittels Versickerungsanlagen (Rigolen- oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden. Zur Regenrückhaltung wird empfohlen, pro Baugrundstück mindestens eine Zisterne mit einem Regenwasserpuffer von mindestens zwei Kubikmetern zu erstellen, um Niederschlagswasser zurückzuhalten und langsam in die Kanalisation einzuleiten.

#### 3. Weitere Planeintragungen

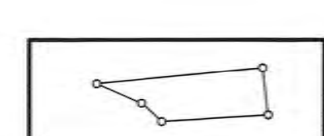
Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	WA	GFZ 0,8	Geschossflächenzahl
Grundflächenzahl	GRZ 0,4	II	Zahl der Vollgeschosse
Gebäudehöhe	GOK 9m	o	Bauweise

Flurstücksnummer

61

vorhandene Grundstücksgrenze



#### 4. Hinweise

##### 4.1. 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 Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Vorrichtungen 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 unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Versorgungsunternehmens sofort einzustellen.

##### 4.2. 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.

#### 4.3. Denkmalschutz

Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Diese genießen den Schutz des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG), besonders Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 bis 4 DSchG. Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archaischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Saathof, 95117 Mammelsdorf, Telefon 095140950, Telefax 0951409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

#### 4.4. 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.

#### 4.5. Entwässerung

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

#### 4.6. Katasterfestpunkte

Vorhandene Katasterfestpunkte sollen vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt Coburg gesichert werden.

#### 4.7. Pflanzabstände

Bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Nicht eingehaltene Abstände können zur Schadensersatzpflicht führen.

#### 5. Verfahrensvermerke

##### 5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach beschloss in der Sitzung vom 10. Oktober 2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinachblick“ im Gemeindeteil Trainau. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Februar 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Das Verfahren wird nach § 13b BauGB durchgeführt.

##### 5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinachblick“ im Gemeindeteil Trainau wurde am 18. Februar 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die Planunterlagen in der Fassung vom 10. Oktober 2018 konnten in der Zeit vom 1. März bis 1. April 2019 im Rathaus der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach, Bauverwaltung, eingesehen werden. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

##### 5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 28. Februar 2019 in der Zeit vom 1. März bis 1. April 2019 an der Aufstellung des Bebauungsplanes „Steinachblick“ im Gemeindeteil Trainau der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach beteiligt und angehört. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

##### 5.4. Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung wurde am 16. Dezember 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden zusätzlich vom 7. Januar bis 10. Februar 2020 im Internet unter <http://www.redwitz.de> zugänglich gemacht. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

##### 5.5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes „Steinachblick“ im Gemeindeteil Trainau in der Fassung vom 8. Mai 2019 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 in der Zeit vom 7. Januar bis 10. Februar 2020 beteiligt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat Redwitz a.d.Rodach behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

##### 5.6. Satzungsbeschluss

Die Gemeinde Redwitz a.d.Rodach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 4. März 2020 den Bebauungsplan „Steinachblick“ im Gemeindeteil Trainau gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 4. März 2020 als Satzung beschlossen.

Redwitz a.d.Rodach,  
den 4. Mai 2020

*Jürgen Gabelein*  
Gemeinde Redwitz a.d.Rodach  
Erster Bürgermeister



##### 5.7. Ausgefertigt

Redwitz a.d.Rodach,  
den 8. Mai 2020

*Jürgen Gabelein*  
Gemeinde Redwitz a.d.Rodach  
Erster Bürgermeister



#### 5.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan „Steinachblick“ im Gemeindeteil Trainau wurde am 28. Mai 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Redwitz a.d.Rodach zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes 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.

Redwitz a.d.Rodach,  
den 26. Mai 2020

*Jürgen Gabelein*  
Gemeinde Redwitz a.d.Rodach  
Erster Bürgermeister



### Übersichtskarte 1:25.000



Flur-Nr. und Bauvorhaben	<b>152.03</b>
--------------------------	---------------

### Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet „Steinachblick“ im Gemeindeteil Trainau, Gemeinde Redwitz a.d. Rodach

Planungsstand	4. März 2020	<b>ENDFASSUNG</b>
---------------	--------------	-------------------

Maßstab	1:1.000
---------	---------

Entwurfsvorfatter:	<b>ivs</b> ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure	
Am Kehlgraben 76 - 96317 Kronach Tel. 09241 4062-0 - Fax 09241 4062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de - http://www.ivs-kronach.de		

bearb. / gez.:	kü / kü
Ort, Datum:	Kronach, im März 2020

*N. Köhler*  
Dipl. Geogr. Norbert Köhler