



LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung

MD Dorfgebiet § 5 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 GFZ Geschößflächenzahl
 0,4 GRZ Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise

o offene Bauweise
 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie
 Einfahrt

5. Grünfläche

öffentliche Grünfläche
 private Grünfläche
 zu erhaltende Bäume
 Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern

6. Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich

Textliche Festsetzungen „Mittelwasungen“
 Ergänzend zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes wird als MD - Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den überbaubaren Grundstücksflächen in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse und der Größe der Baugrundstücke, die Höchstgrenze bildet § 17 BauNVO. Für Fl.Nr. 81/1 und die Teilfläche aus Fl.Nr. 82 gilt max. I+DG (wobei DG ein Vollgeschöß sein kann). Für den übrigen Bereich gilt max. II Vollgeschosse. Die Traufhöhe für Nebengebäude wird auf max. 6,00 m ab OK natürliches Gelände festgesetzt. Die entsprechenden Angaben in den Nutzungsschablonen sind einzuhalten. Für die Wohnbebauung werden max. zwei Wohneinheiten festgesetzt.

3. Bauweise

Für den gesamten MD - Bereich ist die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauGB festgesetzt.

4. Garagen und Nebengebäude

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unterzubringen. Stellplatzflächen sind versickerungsfähig zu gestalten.

5. Einfriedungen und Eingrünung

Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind senkrechte Lattenzäune zulässig. Hier können Hecken bis zu einer max. Höhe von 1,00 m angelegt werden. Jede unnötige Versiegelung des Bodens ist zu vermeiden. Die nichtüberbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht gärtnerisch genutzt werden, ausreichend zu begrünen. Zur freien Landschaft hin wird die Anlegung einer Vogelschutzhecke mit ausschließlich heimischen Gehölzen und einer Breite von ca. 7 m gefordert.

6. Dächer

Für das gesamte Baugebiet gilt eine Dachneigung von 30 - 48 Grad, für Garagen und Nebengebäude kann die Dachneigung auf min. 20 Grad herabgesetzt werden. Der Kniestock beträgt max. 75 cm. Als Oberkante gilt der Schnittpunkt Unterkante Sparren / Außenkante Außenwand. Dies gilt nicht bei Rücksprüngen in der Außenwand, deren Länge 1/3 der gesamten Wandfläche nicht überschreitet. Negative Dachgauben werden ausgeschlossen. Die Länge der Gauben darf 1/3 der gesamten Dachlänge nicht überschreiten. Für das gesamte Baugebiet werden als Dachmaterial rotbraune bis schwarze Ziegel oder Dachsteine vorgeschrieben. Die festgesetzte Dachform ist das Satteldach. Die im Bebauungsplan festgelegten Firstrichtungen sind ausgenommen für Kleingaragen und untergeordnete Bauteile zwingend einzuhalten. Das anfallende Niederschlagswasser soll so weit wie möglich auf dem eigenen Grundstück versickert werden.

7. Fassaden

Für das gesamte Baugebiet werden Putzfassaden oder rotes Sichtmauerwerk als Klinker- oder Backsteinfassade festgesetzt. Grelle Farben sind ausgeschlossen. Holzverkleidungen sowie Verschieferungen sind zulässig. Ausnahmeweise können Gebäude in Holzbauweise mit Sichtholzfassade zugelassen werden.

8. Höhenlage

Die Höhenlage der einzelnen Gebäude ist dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen und durch entsprechende Planunterlagen (Geländeschnitte) nachzuweisen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen. Die Anlagen sind im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

9. Abstandsflächen

Die gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der BayBO sind einzuhalten.

10. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 12 BauGB rechtsverbindlich.

11. Rechtliche Grundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), geändert durch das Gesetz vom 08.04.1994 (BGBl. I S. 766)
 - Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) und
 - die Bayerische Bauordnung (BayBO), (FN BayRS 2132-1-I) in der Fassung vom 01.06.1994

VERFAHRENSVERMERKE

1. Verfahrensbeginn

- Aufstellungsbeschluss des Stadtrates gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB am 17. Feb. 97

- Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 1. März 97

Neustadt b. Coburg, den 13. Feb. 98

2. Öffentliche Anhörung

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 27. März 97

- Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 Abs. 1 BauGB am 1. März 97

Neustadt b. Coburg, den 13. Feb. 98

3. Billigungsbeschluss

- Billigungsbeschluss des Stadtrates vom 16. Juni 97

Neustadt b. Coburg, den 13. Feb. 98

4. Öffentliche Auslegung

- Ortsübliche Bekanntmachung der Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB vom 5. Juli 97

Neustadt b. Coburg, den 14. Juli 97 bis 14. Aug. 97

Neustadt b. Coburg, den 13. Feb. 98

5. Satzungsbeschluss

- Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung gem. § 10 BauGB am 22. Sep. 97

Neustadt b. Coburg, den 13. Feb. 98

6. Anzeigeverfahren

- Anzeigeverfahren bei der Regierung von Oberfranken gem. § 11 Abs. 1 BauGB am ...

Bayreuth, den ...

7. Bekanntmachung

- Rechtsgültigkeit des Planes durch ortsübliche Bekanntmachung vom 14. Feb. 98

Neustadt b. Coburg, den 13. Feb. 98

Stadt Neustadt b. Coburg
 Stadtbauamt - Planungsabteilung
 Georg-Langbein-Straße 1, 96460 Neustadt b. Coburg
 Tel.: 09568/81-0 Durchwahl: 81401 Fax: 09568/81222

Bebauungsplan
"Grundwiesen"

Lageplan M 1 : 1000
 Entwurf: Kiesewetter Gezeichnet: Heym
 Datum: 03.03.1997
 Geändert: 12.06.1997 / 16.09.97 / 22.09.97