DARSTELLUNG M 1 : 1000

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
H	WH höchst. 6,5 m
	max. 1 WE
o	FD

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
E	WH höchst. 6,5 m
	max. 4 WE
o	FD

WA	II
GRZ 0,4	GFZ 0,8
D	WH höchst. 6,5 m
	max. 1 WE
o	FD

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

WA — Allgemeines Wohngebiet

0,4 — Grundflächenzahl

0,8 — Geschossflächenzahl

FD — Dachform - Flachdach

6,5 m — max. Wandhöhe

II — Anzahl der Vollgeschosse, zwingend II

o — offene Bauweise

zulässige Haustypen — E Einzelhaus, D Doppelhaus, H Hausreihe

Baugrenze

WE — Wohneinheit / Anzahl zulässiger Wohnungen

zu pflanzender Baum mit Standortvorgabe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) kleinkronige Laubbäume 2. Ordnung

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Stpl./CP — Standort für Stellplätze und Carports

GA — Standort für Garagen

NA — Standort für untergeordnete Nebenanlagen (Geräteschuppen etc.)

private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: privater "befahrbarer Wohnweg"

Einfahrt

ZEICHNERISCHE HINWEISE

16 — Bemaßung in Metern

456/1 Flurnummer

vorh. Grundstücksgrenzen

geplante Grundstückgrenzen

Abgrenzung unterschiedlicher Haustypen und unterschiedlicher Anzahl zulässiger Wohnungen, innerhalb des Plangebietes

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Anzahl zulässiger Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
zulässige Haustypen	zulässige Wandhöhe
Bauweise	Anzahl zulässiger Wohnungen / Dachform

vorh. Gebäude

Bebauungsvorschlag

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Begriffserklärung:

(BauGB) Baugesetzbuch

(BauNVO) Baunutzungsverordnung

(BayBO) Bayerische Bauordnung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grund- und Geschossflächenzahl
a) GRZ - Grundflächenzahl
b) GFZ - Geschossflächenzahl

2.2 Anzahl der Vollgeschosse: II zwingend

2.3 Innerhalb der überbaubaren Flächen des Allgemeinen Wohngebietes wird die Wandhöhe mit höchstens 6,5 m festgesetzt.

2.4 Die zulässige Wandhöhe der Hausreihe und des Doppelhauses ist ab Oberkante des natürlichen Geländes zu bemessen.

2.5 Die zulässige Wandhöhe des Einzelhauses ist ab Oberkante Käulingstraße, am Kreuzungspunkt Mittelachse Straße/ Mittelachse Gebäude, zu bemessen.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Offene Bauweise

4. Nebenanlagen
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur an den gekennzeichneten Standorten in Verbindung mit den Einfriedungen zulässig.

5. Anlagen zum Sammeln von Müll
Mülltonnen und Müllbehälter sind in den Gebäuden unterzubringen.

B Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

1. Dachform
Im festgesetzten Gebiet sind nur Flachdächer zulässig.

2. Dachaufbauten

2.1 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf den Dachflächen zulässig.

2.2 In ihrer Höhenentwicklung dürfen die Anlagen nach Pkt. 2.1 die Oberkante des Wandabschlusses der Attika bis max. 1,5 m überragen.

2.3 Die Ausrichtung der Anlagen ist nur rechtwinkelig zu den Gebäuden, die Neigung nur bis 9,0 Grad zulässig.

3. Stellplätze, Carports und Garagen

Es gilt die Kfz.- Stellplatzsatzung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale in der jeweils gültigen Fassung.

3.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.2 Die Einzelhausbebauung kann durch Garagenstellplätze unterbaut werden sofern hierdurch kein Vollgeschoss entsteht.

3.3 Vor Gargen und Stellplätzen ist zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

4. Einfriedungen zum öffentlichen Bereich

4.1 Einfriedungen privater Grundstücksflächen sind bis zu einer Höhe von max. 0,8 m, zum Kreuzbergring und zur Thüringer Straße sowie zur Käulingstraße hin, zulässig.

4.2 Einfriedungen sind nur als hinterpflanzte Stabgitterzäune oder Hecken zulässig.

5. Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen zum befahrbaren Wohnweg
sind gem. Pkt. 4.2 zu gestalten, die Höhe wird auf max. 1,5 m begrenzt.

C Festsetzungen zur Gebäudegestaltung (Art. 8 BayBO)

1. Gebäudegestaltung
Die Gestaltung der Hausreihe, des Doppelhauses und des Einzelhauses ist jeweils im Hinblick auf
- Höhenentwicklung
- Ausdehnung der Gebäudetiefen
- Materialien der Fassaden
- Farbgebung der Fassaden
einheitlich abzustimmen.

2. Mauerabdeckungen
im Attikabereich sind in Ihrer Ansichtshöhe so gering wie möglich zu halten. Als größte Höhe ist ein Maß von 15 cm zulässig.

D Festsetzungen zur Bepflanzungen im privaten Bereich (§ 9 Abs. 1. Nr. 25 BauGB)

1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen

1.1 Grundstücksflächen, die nicht überbaut bzw. befestigt werden dürfen, sind zu begrünen und zu bepflanzen.

1.2 Entlang der Käulingstraße und dem Kreuzbergring ist gem. Darstellung auf einem Grundstück mind. ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

1.3 Für die Pflanzenauswahl, die Pflanzendichte sowie die Qualitäten gilt der Anhang III des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Herschfeld Nord 2. BA".

E Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Entwässerung
Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt die Entwässerung im Trennsystem.

Es gilt die Entwässerungssatzung (EWS) der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale in der jeweils gültigen Fassung.

2. Verkehrsflächen

2.1 Die Ein- und Ausfahrten sind nach der Kfz.- Stellplatzsatzung der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale zu bemessen.

2.2 Die Ein- und Ausfahrten sind für die Hausgruppe auf der Nordwestseite zur Käulingstraße hin anzuordnen.

2.3 Das Doppel- und das Einzelhaus auf der Südostseite ist verkehrstechnisch vom Wohnweg her zu erschließen.

Die übrigen textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes " Herschfeld Nord 2. BA " vom 24.09.1993 behalten weiterhin Gültigkeit.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat der Stadt Bad Neustadt a. d. Saale hat am **26.10.2017** die 8. Änderung des Bebauungsplanes „Herschfeld Nord 2. BA" für den Bereich des Grundstücks Fl.Nr. 456/1 der Gemarkung Herschfeld beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am **10.11.2017** ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Bad Neustadt a. d. Saale, den 12. Nov. 2018

Bruno Altrichter
Erster Bürgermeister

2. Der Stadtrat hat am **19.04.2018** die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Änderungsplanes mit Begründung l. d. F. vom **19.04.2018** beschlossen.
Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **28.06.2018** bis **30.07.2018** öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurde am **20.06.2018** ortsüblich bekanntgemacht.
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom **14.06.2018**.

Bad Neustadt a. d. Saale, den 12. Nov. 2018

Bruno Altrichter
Erster Bürgermeister

3. Am **25.10.2018** beschloss der Stadtrat den Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom **25.10.2018** als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Bad Neustadt a. d. Saale, den 12. Nov. 2018

Bruno Altrichter
Erster Bürgermeister

4. Die Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 12.11.18 ausgefertigt.
Der Satzungsbeschluss wurde am 05.11.18 ortsüblich bekanntgemacht (§10 Abs. 3 BauGB).
Der Änderungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Bad Neustadt a. d. Saale, den 15. Nov. 2018

Bruno Altrichter
Erster Bürgermeister

NR.:	ÄNDERUNG:	DATUM:	ZEICHEN:
001			
002			

Stadt Bad Neustadt a. d. Saale
Landkreis Rhön-Grabfeld

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES " HERSCHFELD NORD 2. BA "

ENTWURFSVERFASSER:
peter dechant
architekt
schuhmarktstrasse 20 tel. 09771 5039
97616 bad neustadt fax 09771 2464
ort architekturwerkstatt am runden turm

DATUM: ZEICHEN:
GEZ.: 25 - 10 - 18 P.D.

BAD NEUSTADT, DEN 12. Nov. 2018

BAD NEUSTADT A. D. SAALE, DEN 12. Nov. 2018

B. Stüdlein

Barbara Stüdlein
Stadtbaumeisterin