

## B E G R Ü N D U N G

### 2. Änderung des Bebauungsplanes "Sommerleite II" in Unterrodach, Markt Marktrodach



Aufstellungsbeschluss:	09.10.2017
Flächennutzungsplan:	genehmigt
Genehmigungsbehörde:	Landratsamt Kronach
Vorhabenträger:	Markt Marktrodach Kirchplatz 3 96364 Marktrodach
Entwurfsverfasser:	HTS-Plan GmbH Stöhrstraße 51 96317 Kronach
aufgestellt:	Kronach, 10.11.2017

## 1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Marktgemeinderat Marktrodach hat in seiner Sitzung am 09.10.2017 beschlossen, den Bebauungsplan "Sommerleite II" in Marktrodach im Ortsteil Unterrodach um die Grundstücke 642/3 und 645, Gemarkung Unterrodach zu erweitern.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, die Bebauungsplanänderung anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Da durch die Änderung und Ergänzung des ursprünglichen Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, findet das 'Vereinfachte Verfahren' gemäß §13 BauGB bzw. §13b BauGB Anwendung. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 wird gemäß §13 Abs.2 Satz1 abgesehen.

Die vorgesehene Fläche wird als Wohnbaufläche - Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §4 BauNVO ausgewiesen.

Die Erweiterung des Plangebietes ist durch die örtliche Nachfrage nach verfügbarem Bauland begründet. Es findet eine geordnete bauliche Entwicklung statt.

## 2. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Unterrodach. Es umfasst die Grundstücke 642/3 und 645 in der Gemarkung Unterrodach und hat eine Fläche von 2.168 m<sup>2</sup>.

Begrenzt wird es

im Norden	(Flurst. 642)	Grünland
im Osten und SO von der bebauten Ortslage - Wohngebiet "Sommerleite I" und der Anliegerstraße "Schützenstraße"	(Flurst. 638/ 41; Flurst. 638/47)	
im Süden	(Flurst. 660)	Grünland
und im Westen	(Flurst. 586)	Grünland

Das Gelände fällt von NW nach SO um ca. 5,00 m ab (364 üNN auf 359 üNN).

Größere Geländesprünge, wie Böschungen o.ä. sind nicht vorhanden.

Im Planungsgebiet liegen Schichten der Trias vor, vorwiegend ist jedoch Muschelkalk zu finden.

Das Baugebiet liegt weder in einer Wasserschutzzone noch in einem Überschwemmungsgebiet. Ein kartiertes Biotop nach Art.13d BayNatSchG (Nr. 5734-1039-004 - Gehölzkomplex bei Unterrodach, 'Hecke naturnah') grenzt im Nordwesten an.

Die geplanten Maßnahmen haben keine Auswirkungen auf das bestehende Biotop.

Mit Beeinträchtigungen durch die direkt angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist zu rechnen. Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der Flächen können nicht ausgeschlossen werden.

### 3. Geplante bauliche Nutzung

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasste Gebiet hat eine Größe von 2168 m<sup>2</sup>.

Die Flächen des Geltungsbereiches teilen sich wie folgt auf:

Nettobauland (WA)	1.835 m <sup>2</sup>	=	84,6 %
Grünflächen			
privater Grünstreifen	164 m <sup>2</sup>	=	7,6 %
Verkehrsflächen			
Erschließungsfläche	169 m <sup>2</sup>	=	7,8 %
gesamt	2.168 m <sup>2</sup>	=	100,0 %

Das Plangebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) ausgewiesen.

Innerhalb der Baugrenzen des ‚Wohngebietes‘ sollen frei stehende Einzelhäuser errichtet werden. Angestrebt wird eine ortstypische Bauweise (siehe örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen !) wie in den angrenzenden Bauflächen.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgesetzt. Es besteht die Möglichkeit sowohl Gebäude mit 2 Vollgeschossen, als auch mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss zu errichten.

Festsetzungen bezüglich der Traufhöhen wurden in den ‚Verbindlichen Festsetzungen‘ ebenso getroffen, wie die Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante. Diese darf hangseitig maximal 0,30 m über dem natürlichen Geländeniveau liegen. So kann ein übermäßiges Herausragen von Gebäude verhindert werden.

Weiterhin wurde festgelegt, pro Baugrundstück mind. 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Garage, Carport oder freier Stellplatz) herzustellen.

Ausnutzungsdaten:

Für die untere Auslastungsgrenze wurde angenommen, dass bei 2 Vollgeschossen je 1 Wohneinheit entsteht. Als obere Grenze wird von je 2 Wohneinheiten ausgegangen.

### 4. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege

Im Südwestlichen Bereich des Plangebietes wurde ein privater Grünstreifen mit einer Breite von 5,00 m vorgesehen. Dieser ist mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen.

Geeignete Gehölze sind hierfür beispielsweise:

- Straucharten für Flächenpflanzungen und Hecken  
(Pflanzqualität Str, 2xv., 60-100 cm)

Cornus sanguinea  
Corylus avellane

Roter Hartriegel  
Hasel

---

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball

## **5. Umweltprüfung, Umweltbericht**

Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 wird entspr.§13 Abs.3 verzichtet.

## **6. Vorgesehene Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Das im Bebauungsplan vorgesehene Areal wird durch die Anliegerstraße "Schützenstraße" von Südosten erschlossen. Hier erfolgt eine Erweiterung in norwestlicher Richtung und die Ausweisung einer Erschließungsfläche.

### **6.2 Abwässer**

Die Abwasserbeseitigung soll im Mischsystem über eine Anschlussleitung innerhalb des bereits vorhandenen Kanal in der „Schützenstraße“ erfolgen. Dieser leitet die anfallenden Abwässer zur zentralen, vollbiologischen Kläranlage des Marktes Marktrodach.

### **6.3 Wasserversorgung**

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Zweckverband WV Rodach Gruppe. Die Anbindung des Plangebietes an das Trinkwassernetz soll ebenfalls über die „Schützenstraße“ aus erfolgen. Druck und Dargebot sind ausreichend um das Plangebiet mit Trinkwasser versorgen zu können.

### **6.4 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

Die Marktgemeinde Marktrodach wird durch die *Bayernwerk* AG mit Strom versorgt. Durch die Deutsche Telekom wird der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzt sichergestellt. Die Erdgasversorgung erfolgt durch die EON Bayern AG. Der Anschluss für Kabelfernsehen wird durch die Kabel Bayern AG gewährleistet.

Die Abfuhr fester Abfallstoffe ist zentral geregelt und erfolgt im Auftrag des Landkreises Kronach.

---

Die Kostentragung wird in einem städtebaulichen Vertrag nach §11 BauGB geregelt.

## **7. Träger öffentlicher Belange**

8.1	Regierung Oberfranken	Ludwigstraße 20	95420 Bayreuth
8.2	Landratsamt Kronach	Güterstraße 18	93617 Kronach
8.3	Wasserwirtschaftsamt	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
8.4	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten - Dienststelle	Trendelstraße 7	95326 Kulmbach
8.5	ZV WVRodacher Gruppe	Kirchplatz 3	96364 Marktrodach
8.6	Kreisbrandinspektor Herr Harald Schnappauf	Wiesenstraße 16	96367 Tschirn
8.7	Bayernwerk AG, Netzcenter Naila	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
8.8	Deutsche Telekom AG	Wilhelm-Pitz-Str. 1	95448 Bayreuth
8.9	Bayrischer Bauernverband,	Weißbrunner Str. 1a	96314 Kronach
8.10	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung	Hofgraben 4	80539 München
8.11	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Kronach	Kaulanger 1	96317 Kronach
8.12	Vodafone Kabel Deutschland Kundenservice		99116 Erfurt
8.13	BUND Naturschutz in Bayern e.V.	Amtsgerichtsstraße 19	96317 Kronach
8.14	Stadt Wallenfels	Rathausgasse 1	96346 Wallenfels
8.15	Markt Steinwiesen	Kirchstraße 4	96349 Steinwiesen
8.16	Markt Presseck	Marktplatz 8	95355 Preseck
8.17	Gemeinde Wilhelmthal	Wöhrleite 1	96352 Wilhelmthal- Steinberg
8.18	Gemeinde Rugendorf	Marktplatz 8	95346 Stadtsteinach