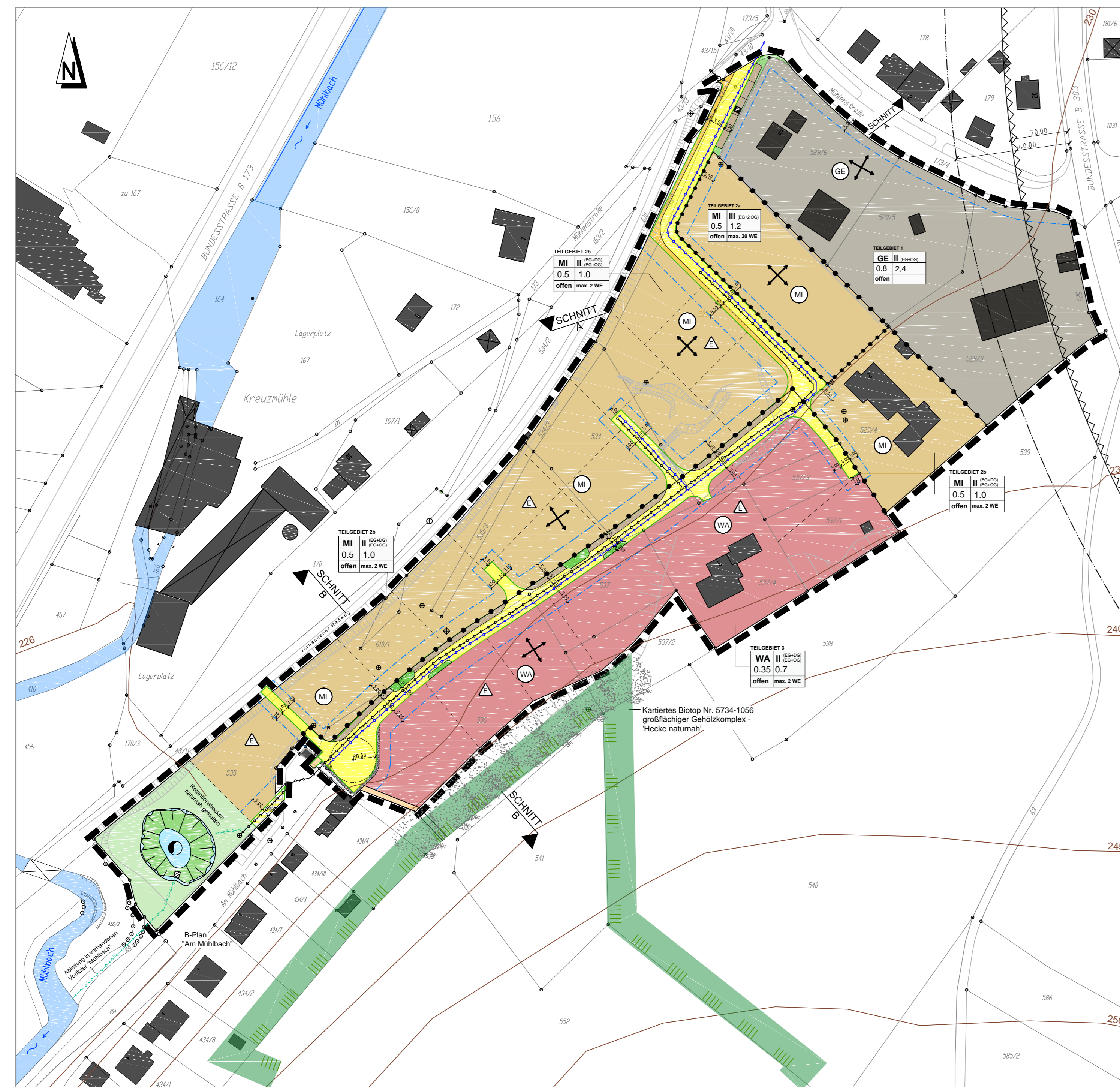
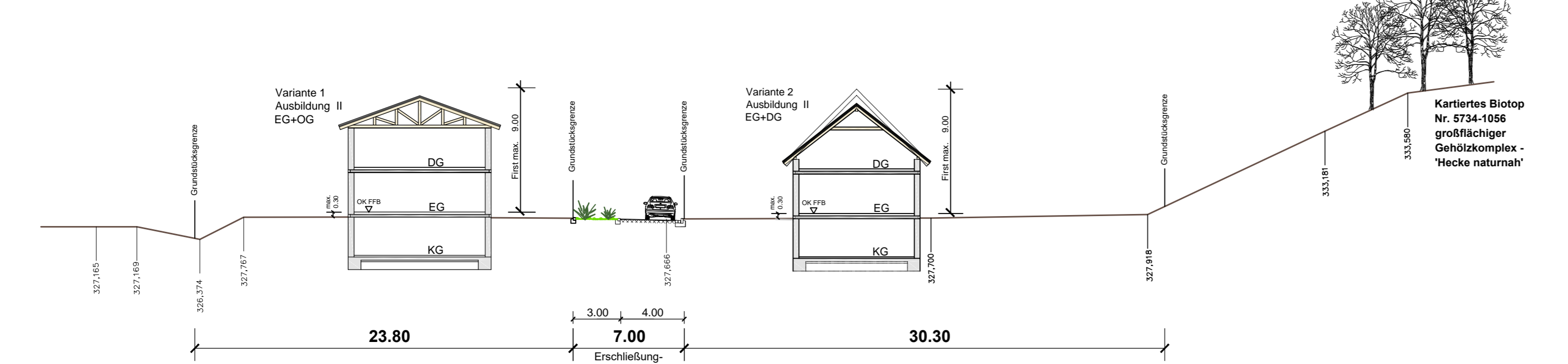


Bebauungsplan 'Am Steinbruch' - Markt Marktrodach, GT Oberrodach

A) PLANZEICHNUNG M 1:1000



GELÄNDESCHNITT B-B M 1:250



B) FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

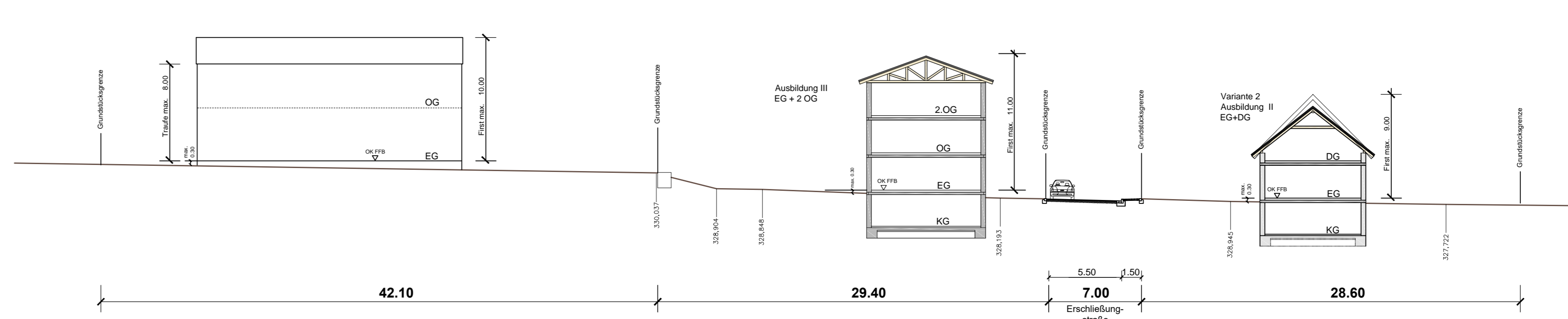
- 1.1 Teilgebiet 1 Gewerbegebiet (§8 BauNVO)
- 1.2 Teilgebiet 2 Mischgebiet (§6 BauNVO)
- 1.3 Teilgebiet 3 Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

- 2.1 Teilgebiet 1 - Gewerbegebiet
 - 2.1.1 Grundflächenzahl **GFZ 0,8**
 - 2.1.2 Geschossflächenzahl **GRZ 2,4**
 - 2.1.3 Anzahl der Vollgeschosse **max. II**
 - 2.1.4 Höhe der baulichen Anlagen: Die maximale Wandhöhe im Traufbereich des Hauptdaches der Gebäude wird auf 8,00 m und die maximale Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt.
- 2.2 Teilgebiet 2a - Mischgebiet
 - 2.2.1a Grundflächenzahl **GFZ 0,5**
 - 2.2.2a Geschossflächenzahl **GRZ 1**
 - 2.2.3a Anzahl der Vollgeschosse **max. III**
 - 2.2.4a Anzahl der Wohneinheiten **max. 20 Wohnungen**

- 2.2.5a Höhe der baulichen Anlagen: Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 11,00 m festgesetzt.
- Teilgebiet 2b - Mischgebiet
 - 2.2.1b Grundflächenzahl **GFZ 0,5**
 - 2.2.2b Geschossflächenzahl **GRZ 1**
 - 2.2.3b Anzahl der Vollgeschosse **max. II**
 - 2.2.4b Anzahl der Wohneinheiten **max. 2 Wohnungen**
 - 2.2.5b Höhe der baulichen Anlagen: Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 9,00 m festgesetzt.
- 2.3 Teilgebiet 3 - Allgemeines Wohngebiet
 - 2.3.1 Grundflächenzahl **GFZ 0,35**
 - 2.3.2 Geschossflächenzahl **GRZ 0,7**
 - 2.3.3 Anzahl der Vollgeschosse **max. II**
 - 2.3.4 Anzahl der Wohneinheiten **max. 2 Wohnungen**
 - 2.3.5 Höhe der baulichen Anlagen: Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 9,00 m festgesetzt.
- 2.4 Höhenlage: Hauseingänge und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

GELÄNDESCHNITT A-A M 1:250



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

- 3.1 offene Bauweise: In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser oder Hausgruppen zulässig.
 - 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig
- 3.2 Baugrenze: Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen: Der First der Gebäude muss parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße ausgerichtet sein.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 Straßenverkehrsflächen
 - 4.2.1 öffentliche Erschließungsstraße: Haupterschließungsstraße mit einseitigem Gehweg, Breite 7,00 m (Fußbahn 5,00 m, Entwässerungsrinne 0,50 m, Gehweg 1,50 m)
 - 4.2.1.2 Haupterschließungsstraße mit Mehrzweckstreifen, Breite 7,00 m (Fußbahn 4,50 m, Entwässerungsrinne 0,50 m, Mehrzweckstreifen 2,00 m)
 - 4.2.1.3 Stichstraßen mit Breiten 3,00 m, 4,00 m und 5,00 m
 - 4.2.1.4 Fußweg
 - 4.2.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Bedarfzufahrt - Breite 3,00 m
 - 4.2.2.1 Wendeanlagen: Wendebahnen für Fahrzeuge bis 10 m Länge (3-schichtige Müllfahrzeuge) & Richtlinie R420 06
 - 4.2.3.1 Freihaltezone im Bereich der Wendeanlage: Im Bereich des Wendehamers ist eine Freihaltezone von 1,0 m Breite einzuhalten.
 - 4.2.4 Öffentliche Parkfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

- Wasser: Sammelbecken für Regenwasser (Retentionsbecken)
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

Unterirdische Leitungen geplant

- 6.2.1 Abwasserleitung im Trennsystem
- 6.2.2 Abwasserleitung im Regenwasser
- 6.2.3 Trinkwasserleitung

7. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs.4 BauGB)

- 7.1 öffentliches Grün

8. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Wasserfläche (Mühlbach)
- 8.2 Sammelbecken für Regenwasser (Retentionsbecken)

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

- 9.1 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- 9.2 Pflanzgebot: Es gilt ein Pflanzgebot für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen.
- 9.3 Versiegelung: Nicht überbaute Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragschichten herzustellen.
- 9.4 Ausgleichsmaßnahmen: Die Neuausweisung des Plangebietes als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet ist im Sinne des Naturschutzrechtes nicht „ausgleichspflichtig“.

10. Sonstige Planzeichen

- 10.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 10.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 10.3 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs.1 FStRG) Bauverbotszone
- 10.4 Umgrenzung der Flächen, für die eine Baubeschränkung besteht (§9 Abs.2 FStRG) Baubeschränkungszone

11. Darstellung ohne Normcharakter

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer

Bestehende bauliche Anlagen

Höhenlinie

Schnittführung

Nutzungsschablone



C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- 1. Flächen für Garagen und Stellplätze: Der Stauraum vor Garagen oder Carports muss mindestens 5,00 m betragen.
- 2. Einfriedigungen: Die Höhe der Einfriedigungen einschließlich Sockel wird auf maximal 1,00 m beschränkt.
- 3. Abgrabungen / Aufschüttungen: Abgrabungen und Aufschüttungen zur Angleichung des bestehenden Geländes an das geplante Straßeniveau sind zulässig.

D) HINWEISE

- 1. Denkmalschutz (Art.7 Abs.1 und Art.8 Abs.1-4 DSchG): Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Aufstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 90117 Memmelsdorf, Telefon: 095140950, Fax: 0951409530, unverzüglich zu belassen.
- 2. Lärmimmissionen: Lt. Schalltechnischer Untersuchungen vom 30.10.2018 sind für das Plangebiet Verkehrsärm der beiden Bundesstraßen B173 und B303 und Gewerbellärm, ausgehend vom Sägewerk, maßgeblich.

E) GRUNDLAGEN

- 1. Rechtsgrundlagen: Grundlage des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 1 S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013 - wie BauNVO 1990 Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786); Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.
- 2. Zeichnungsgrundlagen: Die vorliegende Zeichnungsgrundlage ist ein Abzug der digitalen Flurkarte. Diese entspricht dem gegenwärtigen Stand. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

F) VERFAHRENSVERMERKE

Der Markt Marktrodach hat in seiner Sitzung am 05.03.2018 die Änderung des Bebauungsplanes "Mühlbühl" vom 10.03.1989 in Oberrodach beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

In seiner Sitzung am 19.10.2018 hat der Gemeinderat des Marktes Marktrodach den bestehenden Bebauungsplan "Mühlbühl" vom 10.03.1989 aufgehoben und die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes "Am Steinbruch" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich am bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung wurde gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgestellt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB.

Der Markt Marktrodach hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan inkl. Begründung gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Marktrodach, den Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Kreisratsblatt des Landkreises Kronach Nr. vom bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten.

Marktrodach, den Bürgermeister

G) SATZUNG



Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Standortes



Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

ENTWURF

Änderungen		geändert am	Name	geprüft am	Name
Vorhaben:		Erschließung des Baugebietes "Am Steinbruch" in Oberrodach		Anlage:	
Vorhabenträger:		Markt Marktrodach Kirchplatz 3 98564 Marktrodach Kronach		Projekt-Nr.: 17-009	
Landkreis:		Kronach		Tag	
Maßstab:		1:1000		Name	
1:1000		Bebauungsplan		entw. Dez. 2018 Wiegand-Rass	
Vorhabenträger:		HTS - Plan GmbH		gepr. Dez. 2018 Wiegand-Rass	
		Entwurfverfasser:		gepr. Dez. 2018 Wiegand-Rass	
		HTS - Plan GmbH		Sträßchen 51 98567 Kronach Tel. 0361/8207-0 Fax. 0361/8207-20 E-Mail: info@hts-plan.de	
(Datum)		(Unterschrift)		12.12.2018 (Datum)	