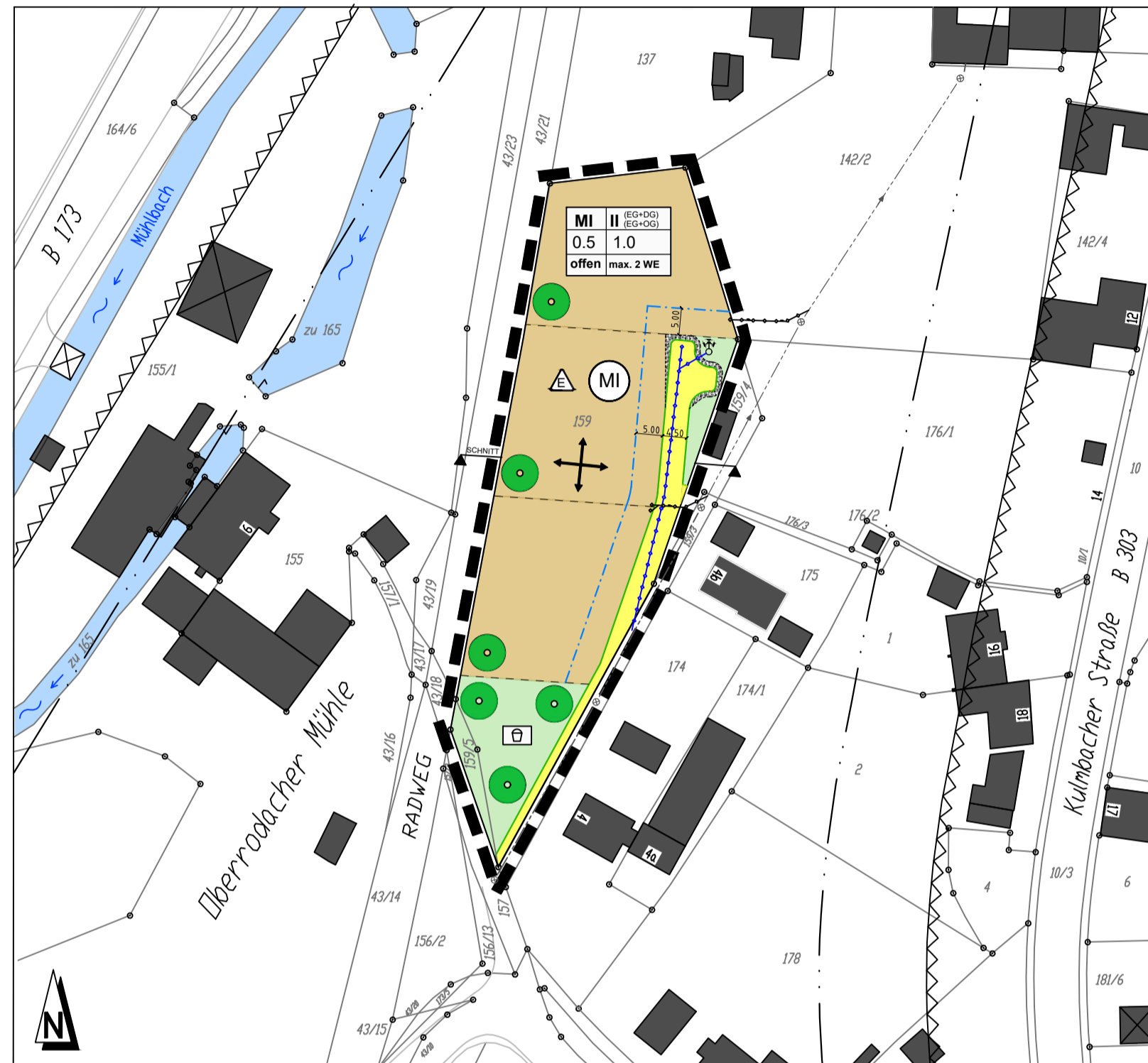
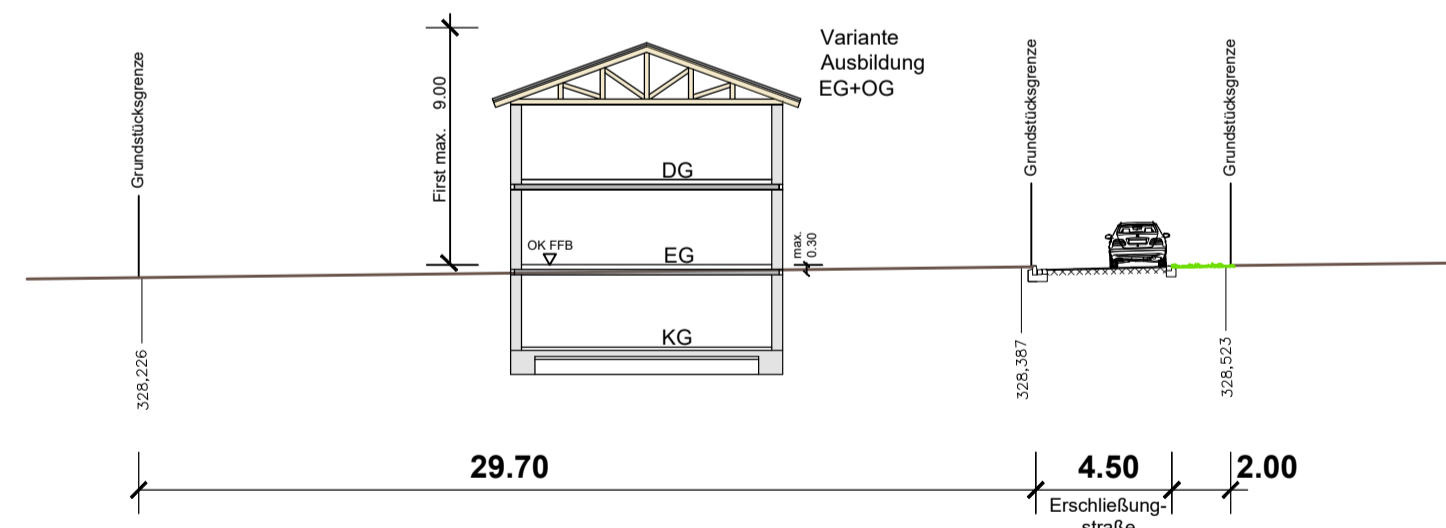


# Bebauungsplan 'An der Oberrodacher Mühle' - Markt Marktrodach, GT Oberrodach

## A) PLANZEICHNUNG M 1: 1000



## GELÄNDESCHNITT M 1:250



Übersichtslageplan

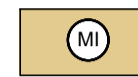


Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

## B) FESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
Mischgebiet (§6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)**



- Grundflächenzahl **GFZ 0.5**
- Geschossflächenzahl **GRZ 1.0**
- Anzahl der Vollgeschosse EG + DG, bei EG + OG (DG nur konstruktiv) **max. II**
- Anzahl der Wohneinheiten 2 Wohnung zulässig **max. 2 Wohnungen**

- Höhe der baulichen Anlagen Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 9,00 m festgesetzt. Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Aussenkante der Aussenwand - Oberkante der Dachhaut.
- Höhenlage Hauseingänge und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens dürfen im Mittel maximal 0,30 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist das höchste, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau.

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

- offene Bauweise**  
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig.

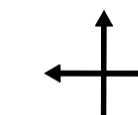


- nur Einzelhäuser zulässig**

- Baugrenze**  
Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Die Grenze verläuft parallel zur Erschließungsstraße. Unabhängig von den zeichnerischen Festsetzungen gilt Art.6 Abs.5 Satz 1 BayBO.

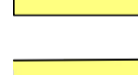
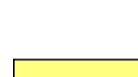


- Stellung der baulichen Anlagen**  
Der First der Gebäude muss parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße ausgerichtet sein. Die Hauptfirstrichtung wie im Planeintrag ist einzuhalten.



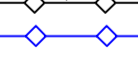
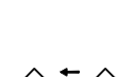
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

- Straßenbegrenzungslinie**
- Straßenverkehrsflächen**  
4.2.1 öffentliche Erschließungsstraße  
Haupterschließungsstraße, Breite 4,50 m (Fahrbahn 4,00 m, Entwässerungsrinne 0,50 m)
- Wendeanlagen**  
4.2.2 Wendehammer für PKW lt. Richtlinie RAS1 06  
4.2.2.1 Freihaltezone im Bereich der Wendeanlage  
Im Bereich des Wendehammers ist eine Freihaltezone von 1,0 m Breite einzuhalten.



- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)**

- Unterirdische Leitungen geplant**  
5.1.1 Abwasserleitung im Mischsystem  
5.1.2 Trinkwasserleitung



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

- öffentliches Grün**  
6.1.1 Zweckbestimmung Spielplatz



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

- Pflanzgebot**  
Es gilt ein Pflanzgebot für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Für die Gestaltung der privaten Gartenflächen sind einheimische Laubgehölze zu verwenden. Je Grundstück ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- anzupflanzender Baum (Der Standort lt. Planeintrag ist nicht bindend.)**

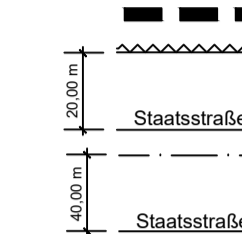


- Versiegelung**

Nicht überbaute Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragschichten herzustellen.

- Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. (§9 Abs.1 FStrG) - Bauverbotszone
- Umgrenzung der Flächen, für die eine Baubeschränkung besteht. (§9 Abs.2 FStrG) - Baubeschränkungszone



- Darstellung ohne Normcharakter**

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

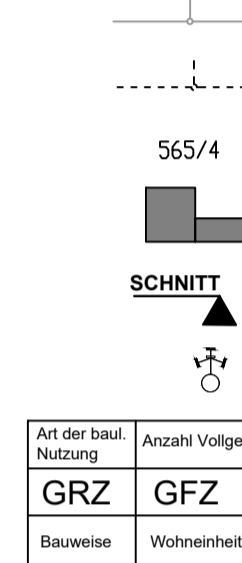
Flurstücksnummer

Bestehende bauliche Anlagen

Schnittführung

Oberflurhydrant

Nutzungsschablone



### 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 2132-1-1, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

### Zeichnungsgrundlagen

Die vorliegende Zeichnungsgrundlage ist ein Abzug der digitalen Flurkarte. Diese entspricht dem gegenwärtigen Stand. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichnungsverordnung 1990.

## C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

- Flächen für Garagen und Stellplätze**

Der Stauraum vor Garagen oder Carports muss mindestens 5,00 m betragen. Dieser darf nicht durch Einfriedungen oder Tore beschränkt werden. Je Wohneinheit sind mindestens 2 PKW- Stellplätze herzustellen. Für Gewerbenutzungen gilt §20 GaStellV 'Notwendige Stellplätze'. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich Garagen und Carports sind verbindlich.

- Einfriedigungen**

Die Höhe der Einfriedigungen einschließlich Sockel wird auf maximal 1,00 m beschränkt. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bevorzugt Holzzäune (stehende Lattung, kein Jägerzaun) oder Metallzäune (Bsp. mit schmiedeeisernen Zaunfeldern) zu errichten. Maschendraht- und Industriezäune entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig. Zu den Nachbargrundstücken können diese jedoch errichtet werden.

## D) HINWEISE

- 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 Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon: 0951/40950; Fax: 0951/409530, 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.

- Lärmimmissionen**

Lt. Schalltechnischer Untersuchungen ist für das Plangebiet Verkehrslärm der Bundesstraße B173 maßgeblich. Für den Schutz vor Verkehrslärm werden ausreichende passive Maßnahmen wie eine entsprechende Grundrissgestaltung, sowie der Einbau von Schallschutzfenstern als ausreichend angesehen.

- Rückstausicherung**

Um einen eventuellen Rückstau im Kanalsystem zu vermeiden, ist nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung des Marktes Marktrodach der Einbau einer Rückstausicherung zwingend vorgeschrieben.

## E) VERFAHRENSVERMERKE

Der Marktgemeinderat Marktrodach hat in seiner Sitzung am **04.02.2019** die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Oberrodacher Mühle" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Plangebiet nach § 34 der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, findet das 'Vereinfachte Verfahren' gemäß §13 BauGB bzw. §13a BauGB Anwendung. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 wird entsprechend §13 Abs.3 verzichtet.

Der Markt Marktrodach hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfes in der Fassung vom **22.01.2019** gemäß §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom **06.05.2019** bis einschließlich **17.05.2019** Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Der Vorentwurf zum Bebauungsplan "An der Oberrodacher Mühle" inkl. Begründung konnte zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus von Marktrodach eingesehen werden. Im selbem Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB. Eingelegene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes inkl. Begründung in der Fassung vom **xx.xx.2019** wurde gemäß §13 Abs.2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom **xx.xx.2019** bis **xx.xx.2019** öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend §13 Abs.2 Satz 3 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 .....  
Gäbner, 1.Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Kreisamtsblatt des Landkreises Kronach Nr. xyz vom xx.xx.2019 bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit zu diesem Zeitpunkt in Kraft getreten.

Marktrodach, den .....  
Gäbner, 1.Bürgermeister

## F) Satzung

# VORENTWURF

Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am	Name
Vorhaben:	Erschließung des Baugebietes "An der Oberrodacher Mühle" in Oberrodach				Anlage:
Vorhabenträger:	Markt Marktrodach Kirchplatz 3 96364 Marktrodach				Projekt-Nr:
Landkreis:	Kronach				19-003
Maßstab:	1: 1000				Tag
	Bebauungsplan				Name
					entw. Jan. 2019
					gez. Jan. 2019
					gepr.
Vorhabenträger:			Entwurfsverfasser:		
			HTS - Plan GmbH		
			Büro für Ing.-technische Planungen		
			Hoch-, Tief- und Städtebau		
			Söhrstraße 51 96317 Kronach Tel.: 092618257-0 Fax: 092618257-20 E-Mail: info@hts-plan.de		
			22.01.2019		
(Datum)	(Unterschrift)	(Datum)	(Unterschrift)	(Datum)	(Unterschrift)