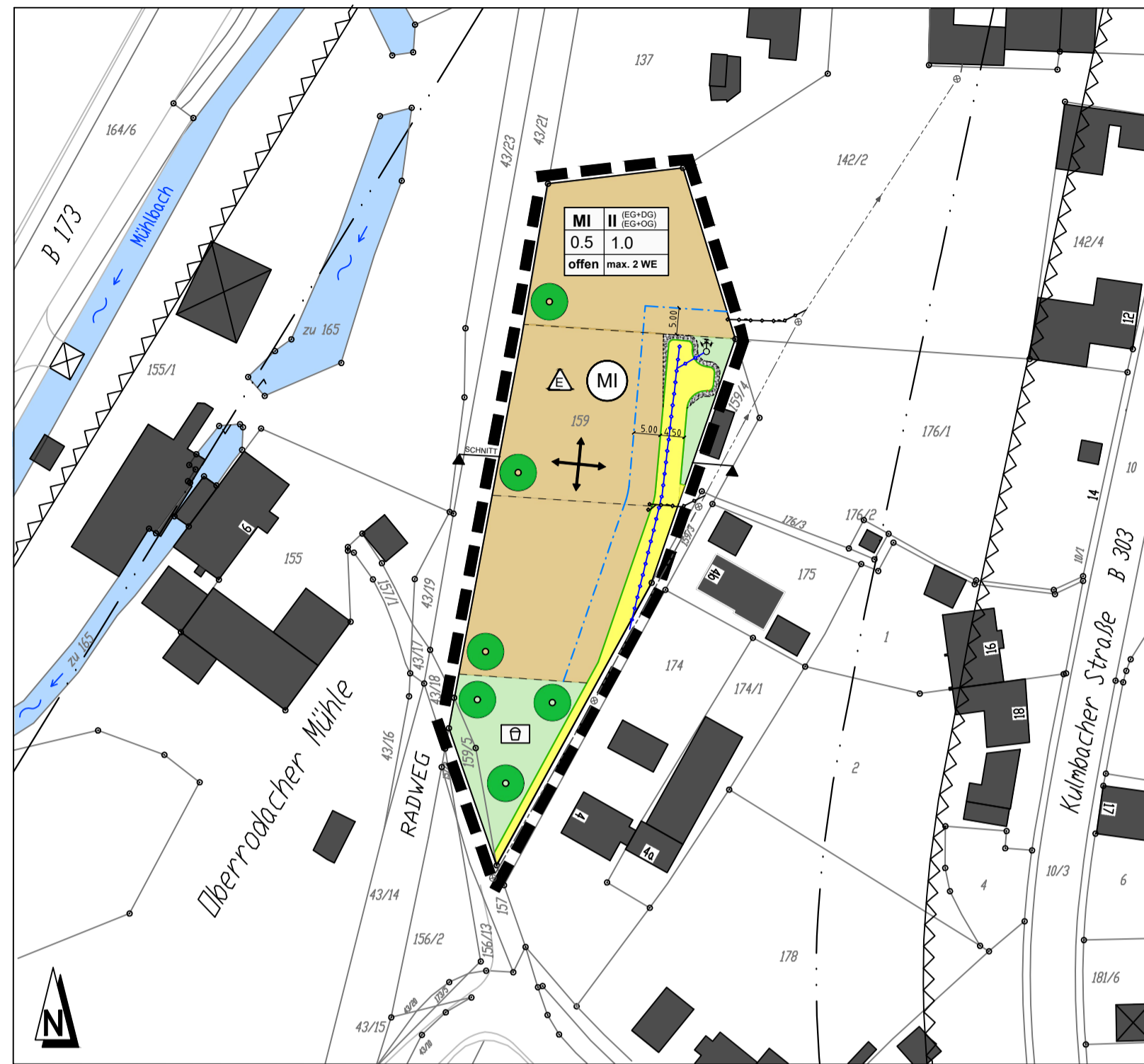
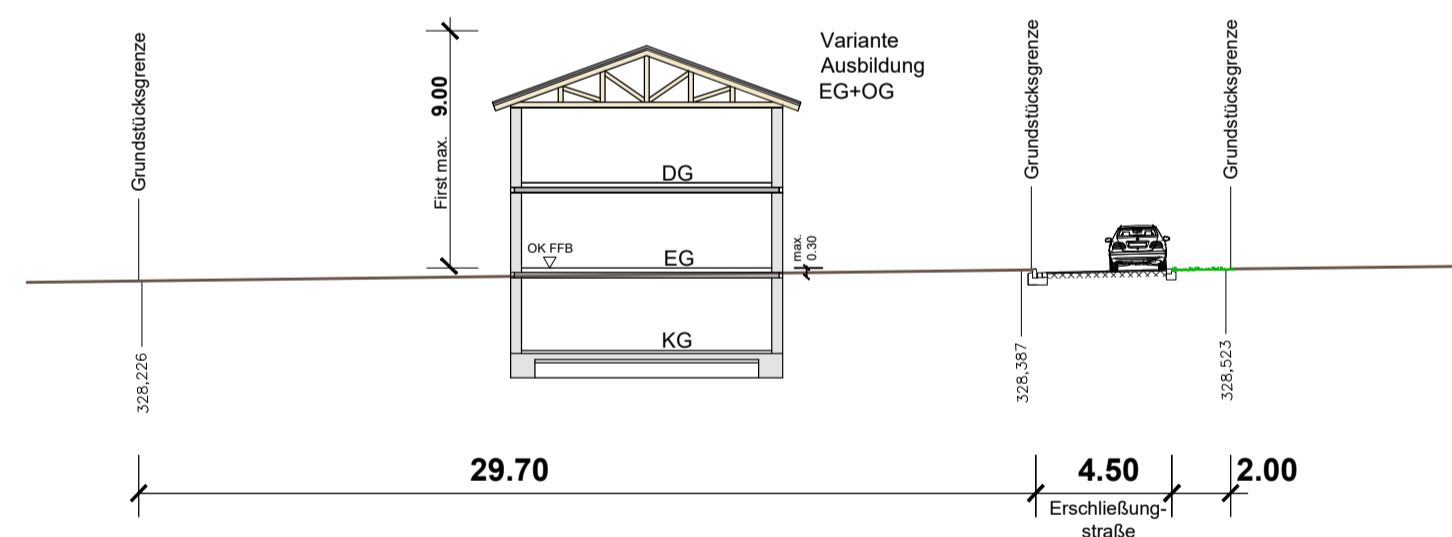


Bebauungsplan 'An der Oberrodacher Mühle' - Markt Marktrodach, GT Oberrodach

A) PLANZEICHNUNG M 1: 1000



GELÄNDESCHNITT M 1:250



Übersichtslageplan



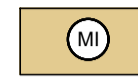
Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

B) FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

Mischgebiet (§6 BauNVO)



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

- 2.1 Grundflächenzahl
- 2.2 Geschossflächenzahl
- 2.3 Anzahl der Vollgeschosse

GFZ 0.5
GRZ 1.0
max. II

2.4 Anzahl der Wohneinheiten

max. 2 Wohnungen

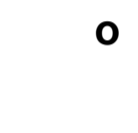
2.5 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximale Firsthöhe der Gebäude wird auf 9,00 m festgesetzt. Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum First.

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

3.1 offene Bauweise

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

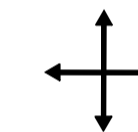


3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig



3.2 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.



3.3 Stellung der baulichen Anlagen

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

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

4.1 Straßenbegrenzungslinie

4.2 Straßenverkehrsflächen

4.2.1 öffentliche Erschließungsstraße
Haupterschließungsstraße, Breite 4,50 m (Fahrbahn 4,00 m, Entwässerungsrinne 0,50 m)

4.2.2 Wendeanlagen

Wendehammer für PKW lt. Richtlinie RAST 06

4.2.2.1 Freihaltezone im Bereich der Wendeanlage

Im Bereich des Wendehammers ist eine Freihaltezone von 1,0 m Breite einzuhalten.

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

5.1 Unterirdische Leitungen geplant

5.1.1 Abwasserleitung im Mischsystem

5.1.2 Trinkwasserleitung

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

6.1 öffentliches Grün

6.1.1 Zweckbestimmung Spielplatz

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

7.1 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 großkröniger Laubbaum zu pflanzen.

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



7.2 Versiegelung

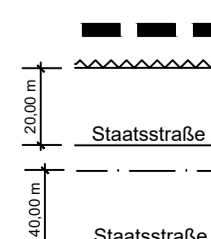
Nicht überbaute Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragschichten herzustellen.

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

8.2 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. (§9 Abs.1 FStrG) - Bauverbotszone

8.3 Umgrenzung der Flächen, für die eine Baubeschränkung besteht. (§9 Abs.2 FStrG) - Baubeschränkungszone



4. Darstellung ohne Normcharakter

Bestehende Grundstücksgrenzen

Geplante Grundstücksgrenzen

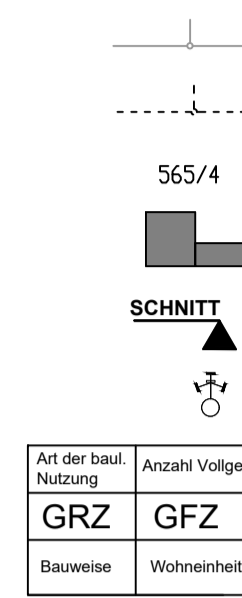
Flurstücksnummer

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 Planzeichenverordnung 1990.

C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

1. 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.

2. Einfriedungen

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

3. Regenwasser

Es wird festgesetzt, das anfallende Regenwasser zu sammeln. Die Größe der Regenwasserzisterne sollte pro 100 m² Dachfläche bzw. versiegelter Grundfläche 2,50 cbm nicht unterschreiten. Der Zisternenüberlauf ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen, damit eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers erfolgen kann.

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 Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mommendorf, 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.

2. Lärmimmissionen

Lt. Schalltechnischer Untersuchungen für das angrenzende Plangebiet ist Verkehrslärm der Bundesstraße B173 maßgeblich. Es ist davon auszugehen, dass die Belastung für das Bebauungsplangebiet "Oberrodacher Mühle" gleichwertig ist. Bauherren haben zum Schutz vor Verkehrslärm Schallschutzmaßnahmen mind. nach DIN 4109 bei Einzelbauvorhaben umzusetzen.

3. Rückstausicherung

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

4. Hochwasserschutz

Der Planbereich befindet sich außerhalb des vorläufig gesichert Überschwemmungsgebietes der 'Rodach'. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle eines Extremhochwassers der Rodach zum Main (HQ_{max}) der Vorhabenbereich überflutet werden kann. Es ist mit Wassertiefen zwischen 0,5-1,0 m über Gelände zu rechnen. Entsprechende Schutzvorkehrungen sind zu treffen.

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 **27.05.2019** bis einschließlich **27.06.2019** 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. Eingegangene 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 vomden Bebauungsplan inkl. Begründung gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vomals Satzung beschlossen.

Marktrodach, den
Gräbner, 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
Gräbner, 1.Bürgermeister

F) Satzung

ENTWURF

gemäß Stellungnahmen TöB 1. Auslegung		20.11.2019	Wieg-Rä	
Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am
Vorhaben:	Erschließung des Baugebietes "An der Oberrodacher Mühle" in Oberrodach		Anlage:	
Vorhabenträger:	Markt Marktrodach Kirchplatz 3 96364 Marktrodach		Projekt-Nr: 19-003	
Landkreis:	Kronach		Tag	Name
Maßstab:	1: 1000		entw.	Jan.2019
Bebauungsplan		Wiegand-Räse		
		gez.	Jan.2019	Wiegand-Räse
Vorhabenträger:		Entwurfsverfasser:		
		HTS - Plan GmbH		
		Büro für Ing.-technische Planungen Hoch-, Tief- und Städtebau		
		Stöhrstraße 51 96317 Kronach Tel.: 092618257-0 Fax: 092618257-20 E-Mail: info@hts-plan.de		
(Datum)	(Unterschrift)	22.01.2019	(Datum)	(Unterschrift)