

# BEGRÜNDUNG

## Bebauungsplan „An der Oberrodacher Mühle“ Markt Marktrodach, GT Oberrodach



Aufstellungsbeschluss:	04.02.2019
Flächennutzungsplan:	genehmigt
Genehmigungsbehörde:	Landratsamt Kronach
Vorhabenträger:	Markt Marktrodach Kirchplatz 3 96364 Marktrodach
Entwurfsverfasser:	HTS-Plan GmbH Stöhrstraße 51 96317 Kronach
Planstand	ENTWURF
aufgestellt:	Kronach, 20.11.2019

---

## 1. Grundlagen und Planungsverlauf

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Marktrodach hat in seiner Sitzung am **04.02.2019** die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet "An der Oberrodacher Mühle" Gemarkung Oberrodach beschlossen.

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

Die vorgesehenen Flächen werden als ‚Gemischte Bauflächen‘ -Mischgebiet (Mi) gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §6 BauNVO sowie als öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz §9 Abs.1 Nr.15 und ausgewiesen.

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.

## 2. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes

### 2.1 Größe, Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Oberrodach. Es umfasst die Grundstücke 159 und 159/5 in der Gemarkung Oberrodach.

Begrenzt wird es

im Norden Grünland	Flurst. 137 Flurst. 142/2
im Osten und Süden von der bebauten Ortslage und der Anliegerstraße "Mühlenstraße"	Flurst. 159/4 Flurst. 157 und 159/3
und im Westen vom Radweg (ehemalige Bahnlinie)	Flurst. 43/18 und 43/43

### 2.2 Topografie, Klima und Vegetation

Das Gelände ist nahezu eben (328 NHN), lediglich zum Radweg im Westen ist eine Böschung existent. Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 900 mm bei einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 6,2° C. Das Klima ist kalt und gemäßigt.

Im Vorhabenbereich liegen sogenannte Grundwasserböden (Gley aus schluffig-lehmigen Flusssedimenten) vor, so dass mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen ist.

Der Planbereich befindet sich außerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes der ‚Rodach‘. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Falle einer Extremhochwassers der Rodach zum Main (HQ<sub>extrem</sub>) der Vorhabenbereich überflutet werden kann. Es ist mit Wassertiefen zwischen 0,5-1,0 m über Gelände zu rechnen.

Weiterhin befindet sich der Planbereich im wassersensiblen Bereich der Gewässer zur Rodach – Mühlbach und Rehenbach befinden sich im Einflussbereich, in dem es zu Überschwemmungen und Ausuferungen oder zu extremen Wasserabfluss in Folge extremen Niederschlägen kommen kann. Der westlich vom Vorhabenbereich gelegene Radweg (ehemalige Bahnlinie) wirkt für Hochwasserabflüsse Rodach zum Main bzw. Mühlbach wie eine Barriere. Über die Abflusssituation des Mühlbaches bzw. des Rehenbaches stehen keine hydraulischen Berechnungen zur Verfügung. Ggf. sind entsprechende Schutzvorkehrungen zu treffen.

Schützenswerte Landschaftsbestandteile sind vor Ort nicht vorhanden.

### 2.3. Ortsbild

Das Ortsbild wird im Bereich der vorliegenden Planung durch die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen in der Ortslage von Oberrodach im Westen und des Mischgebietes „Am Mühlbach“ im Süden bestimmt. Die Baustruktur ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser mit Nebengebäuden.

### 2.4 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt.

### 2.5 Immissionen

Für das Plangebiet sind Lärmimmissionen (Verkehrslärm) ausgehend von der westlich gelegenen Bundesstraße B173 maßgeblich. Zum Schutz davor werden entsprechende bauliche Maßnahmen entsprechend der DIN 4109 notwendig.

### 2.6 Denkmalpflege

Im Vorhabenbereich sind keine Denkmale vorhanden.

## 3. **Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung erfasste Gebiet hat eine Größe von 3.710 m<sup>2</sup>.

Die Flächen des Geltungsbereiches teilen sich wie folgt auf:

Nettobauland			
<i>Gemischte Bauflächen (Mi)</i>	2.777 m <sup>2</sup>	=	74,9 %
Öffentliche Grünflächen			
Spielplatz	463 m <sup>2</sup>		
Randflächen	80 m <sup>2</sup>		
	543 m <sup>2</sup>	=	14,6%

---

Verkehrsflächen

Erschließungsstraße inkl. Wendeanlage	390 m <sup>2</sup>	=	10,5 %
gesamt	3.710 m <sup>2</sup>	=	100,0 %

---

Das Plangebiet wird als ‚Mischgebiet‘ (Mi) ausgewiesen, um sich der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung anzupassen.

Es sind zwei Vollgeschosse (II: EG+DG bzw. EG+OG) zulässig. Festsetzungen bezüglich der maximalen Firsthöhen wurden in den ‚Verbindlichen Festsetzungen‘ ebenso getroffen, wie die Festlegung der Erdgeschossfußbodenoberkante.

Diese darf maximal 0,30 m über dem höchsten, an das Grundstück angrenzende Straßenniveau liegen. Durch diese Festlegungen soll ein übermäßiges Herausragen von Gebäuden verhindert werden. Weiterhin wurde festgelegt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Garage, Carport oder freier Stellplatz) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind. Für Gewerbenutzungen gilt §20 GaStellV 'Notwendige Stellplätze'. Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich Garagen und Carports sind verbindlich.

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 Süden des Plangebietes wurde eine öffentliche Grünfläche von 542 m<sup>3</sup> mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen. Dieser ist mit standortgerechten Bäumen und Gehölzen zu bepflanzen und zu pflegen.

Geeignet Gehölze sind hierfür beispielsweise:

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

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellane	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum Lantana	Wolliger Schneeball

für Einzelbaumpflanzungen – Pflanzqualität Hochstamm,  
Stammumfang 12 – 14 cm

Acer platanoides	Spitzahorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeerbaum
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

---

## 5. Umweltprüfung, Umweltbericht

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

## 6. Vorgesehene Erschließung

### 6.1 Verkehr

Das im Bebauungsplan vorgesehene Areal wird durch die Anliegerstraße "Mühlenstraße" von Süd erschlossen. Die vorhandene Stichstraße wird um 1,50 m auf 4,50 m verbreitert, so dass eine Zufahrtsstraße mit einheitlicher Straßenbreite gegeben ist.

### Ausbau der Planstraßen

- Erschließungsstraße: Breite 4,50 m  
(Fahrbahnbreite 4,00 m, 0,50 m Entwässerungsrinne)

Die Straßeneinmündungen der Stichstraßen zur Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zur ‚Mühlenstraße‘ werden durch ausreichend große Halbrundungsmesser übersichtlich gestaltet.

### 6.2 Abwässer

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

*Im Vorfeld der Planungen wurden alle Möglichkeiten geprüft, um entsprechend den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung das anfallende Niederschlagswasser abzuleiten. Im Umfeld des Plangebietes erfolgt die Abwasserbeseitigung im Mischsystem, vor Ort ist kein Oberflächenwasserkanal, an den eine Anbindung erfolgen könnte, vorhanden. Auf Grundlage einer Kosten-Nutzenanalyse wurde der Aufwand, für 3 Grundstücke eine separate Niederschlagswasserableitung herzustellen, als nicht gerechtfertigt angesehen.*

*Es wird jedoch festgesetzt, dass durch die Grundstückseigentümer das anfallende Regenwasser zu sammeln ist. Die Größe der Regenwasserzisterne sollte pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche 2,50 cbm nicht unterschreiten. Über den Zisternenüberlauf erfolgt somit eine gedrosselte Einleitung des anfallende Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal.*

### 6.3 Wasserversorgung

Zuständig für die Wasserversorgung ist der Zweckverband WV Rodach Gruppe.

Die Anbindung des Plangebietes an das Trinkwassernetz soll ebenfalls über die „Mühlenstraße“ aus erfolgen. Druck und Dargebot sind ausreichend um das Plangebiet mit Trinkwasser versorgen zu können.

### 6.4 Brandschutz

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Dabei muss für den Geltungsbereich des Plangebietes maximal die Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h für den Brandgrundschutz entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W405, zur Verfügung stehen. Der Feuerschutz erfolgt durch einen Oberflurhydranten innerhalb der Grünfläche im Bereich der Wendeanlage

(siehe Planeintrag). Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt.

#### 6.5 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Marktgemeinde Marktrodach wird durch die *Bayernwerk* AG mit Erdgas und Strom versorgt. Durch die Deutsche Telekom wird der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzt sichergestellt. Der Anschluss für Kabelfernsehen wird durch VODAFON Kabel Deutschland gewährleistet. Die Bereitstellung von VDSL wird für das Baugebiet ebenfalls vorgesehen

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

---

## **7. Kosten der öffentlichen Erschließung**

Aus der Verwirklichung des Planes entstehen folgende Kosten :

### **1. Straßenbau**

Erschließungsstraßen

inkl. Wendeanlage                      390 m<sup>2</sup>      x      a' 180,00 €/m<sup>2</sup> =      70.200,00 €

### **2. Straßenbeleuchtung**

Straßenlampen                      3 Stk.      X      a' 2.000,00 € =      6.000,00 €

### **3. Wasserversorgung**

Hauptleitung                      60 m      x      a' 250,00 € =      15.000,00 €

Grundstücksanschlüsse              3 Stk.      X      a' 1.200,00 € =      3.600,00 €

### **4. Abwasserbeseitigung**

Grundstücksanschlüsse              3 Stk.      x      a' 1.000,00 € =      3.000,00 €

### **5. öffentliche Grünflächen**

Spielplatz

(Rasen/

Anpflanzungen/Pflege)              563 m<sup>2</sup>      x      a' 20,00 €/m<sup>2</sup> =      11.260,00 €

Grünstreifen

(Rasen/

Anpflanzungen/Pflege)              80 m<sup>2</sup>      x      a' 10,00 €/m<sup>2</sup> =      800,00 €

---

109.860,00 €

Planungskosten 15% von 109.860,00 €

16.479,00 €

---

126.339,00 €

zzgl. 19 % MWSt.

24.004,41 €

150.343,41 €

---

**Gesamtkosten gerundet:**

**150.000,00 €**

---

## **8. 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	Thüga SmartService GmbH	Zum Kugelfang 2	95119 Naila
8.9	Deutsche Telekom AG	Wilhelm-Pitz-Str. 1	95448 Bayreuth
8.10	Bayrischer Bauernverband,	Weißbrunner Str. 1a	96314 Kronach
8.11	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, Abteilung B Sachgebiet BQ	Hofgraben 4	80539 München
8.12	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Außenstelle Kronach	Kaulanger 1	96317 Kronach
8.13	Vodafone Kabel Deutschland Kundenservice		99116 Erfurt
8.14	BUND Naturschutz in Bayern e.V.	Amtsgerichtsstraße 19	96317 Kronach
8.15	Stadt Kronach	Marktplatz 5	96317 Kronach
8.16	Gemeinde Wilhelmsthal	Wöhrleite 1	96352 Wilhelmsthal
8.17	Markt Steinwiesen	Kirchstraße 4	96349 Steinwiesen
8.18	Stadt Wallenfels	Rathausgasse 1	96346 Wallenfels
8.19	Gemeinde Rugendorf Verwaltungsgemeinschaft Stadtsteinach	Marktplatz 8	95346 Stadtsteinach