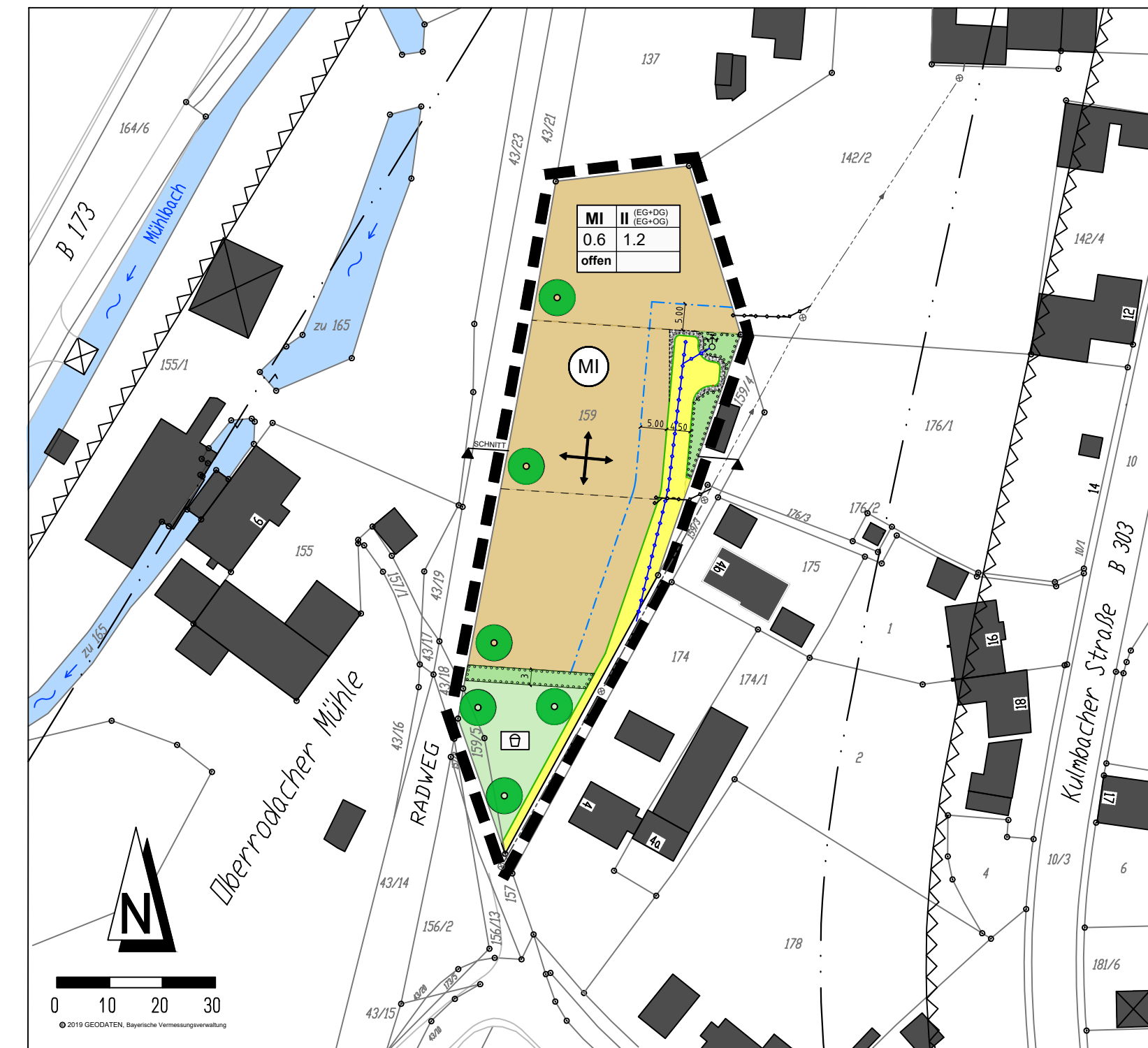
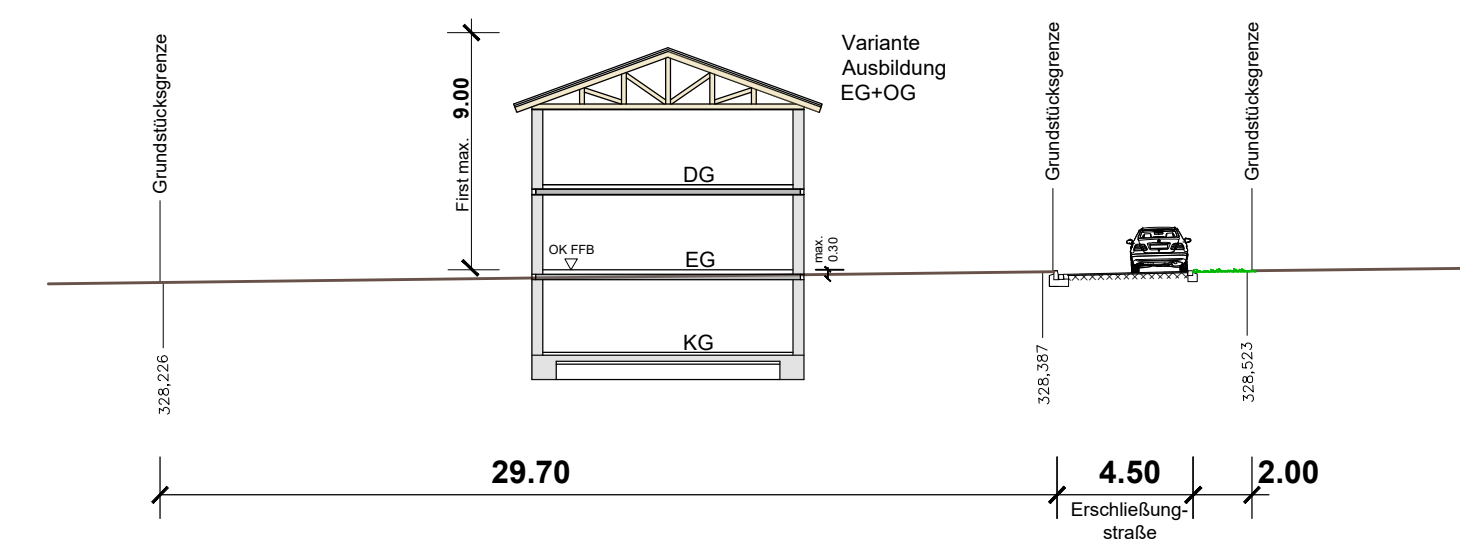


# Bebauungsplan 'An der Oberrodacher Mühle' - Markt Marktrodach, GT Oberrodach

## A) PLANZEICHNUNG M 1: 1000



## GELÄNDESCHNITT M 1:250

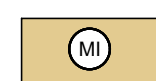


## B) FESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

Mischgebiet (§6 BauNVO)  
„allgemeiner Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben“ gem. §1 Abs. 5 BauNVO



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

- 2.1 Grundflächenzahl
- 2.2 Geschossflächenzahl
- 2.3 Anzahl der Vollgeschosse
- EG + DG, bei EG + OG (keine Nutzung im DG)

GFZ 0.6  
GRZ 1.2  
max. II

#### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

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

#### 2.5 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.

#### 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 zulässig.



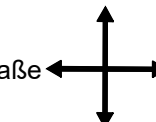
##### 3.2 Baugrenze

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.



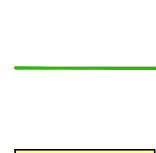
##### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

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

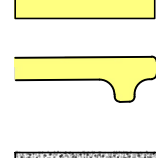


#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Straßenbegrenzungslinie
- 4.2 Straßenverkehrsflächen
- 4.2.1 öffentliche Erschließungsstraße

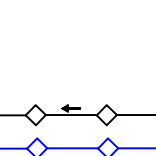


- 4.2.2 Wendeanlagen
- 4.2.2.1 Freihaltezone im Bereich der Wendeanlage



#### 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 von Natur und 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. Pro Grundstück ist mindestens 1 großkroniger Baum je 500 m² Grundstücksfläche zu pflanzen



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

##### 7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anlegen extensiv genutzter Wildblumenstreifen mit hohem Blühanteil aus autochthonem Saatgut. Die Wiesebereiche sind dauerhaft ohne Düngung und ohne Herbizideinsatz durch ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr zu pflegen.

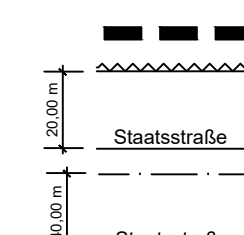


##### 7.3 Versiegelung

Nicht überbaute Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragschichten herzustellen. Sonstige nicht bebaute Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, lose Material- und Steinschüttungen (Schottergärten) sind nicht zulässig.

#### 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

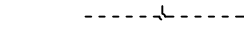


#### 9. Darstellung ohne Normcharakter

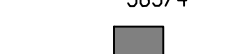
##### Bestehende Grundstücksgrenzen



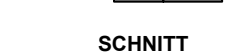
##### Geplante Grundstücksgrenzen



##### Flurstücksnummer



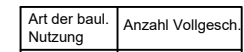
##### Bestehende bauliche Anlagen



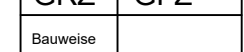
##### Schnittführung



##### Überflurhydrant



##### Nutzungsschablone



## 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 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.

#### 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 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.

#### 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<sub>max</sub>) 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) GRUNDLAGEN

#### 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 Stand vom 28.08.2020. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichenverordnung 1990.

## F) EMPFEHLUNGEN

#### 1. Private Grün- und Pflanzflächen

Um dem Bienen- und Insektensterben entgegenzuwirken sollten Grün- und Rasenflächen mit einer insektenfreundlichen Samenmischung angesät und mindestens 10 % der Fläche nicht vor dem 15. Juni gemäht werden. Ferner wird eine insekten- und bienengerechte Auswahl der Bepflanzung empfohlen.

#### 2. Dachflächen

Bei Ausführung von Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern sollten begrünte Dachfläche (extensive Dachbegrünung) bevorzugt werden, um potentiellen Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

## G) 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.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. 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 02.04.2020 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 selben 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 20.11.2019 wurde gemäß §13 Abs.2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2020 bis 02.04.2020 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §13 Abs.2 Satz 3 BauGB. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Eine Bebauungsplanänderung und somit eine 2. öffentliche Auslegung gemäß §13 Abs.2 Satz 2 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend §13 Abs.2 Satz 3 BauGB wurde erforderlich.

Der Bebauungsplanentwurf inkl. Begründung in der Fassung vom 06.04.2020 wurde gemäß §13 Abs.2 Satz 2 BauGB in der Zeit vom 21.04.2020 bis 20.05.2020 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum erfolgte die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange entsprechend §13 Abs.2 Satz 3 BauGB. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Markt Marktrodach hat mit dem Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.xx.2020 den Bebauungsplan inkl. Begründung gemäß §10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.200als 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



Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Bayermatias 2020)



Übersichtslageplan (Bayermatias 2020)

# ENTWURF

2	gemäß Stellungnahmen ToB 2. Auslegung	06.04.2020	Wieg-Ra		
1	gemäß Stellungnahmen ToB 1. Auslegung	20.11.2019	Wieg-Ra		
Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am	Name
Vorhaben:	Erschließung des Baugebietes "An der Oberrodacher Mühle" in Oberrodach			Anlage:	
Vorhabensträger:	Markt Marktrodach Kirchplatz 3 96364 Marktrodach			Projekt-Nr.: 19-003	
Landkreis:	Kronach			Tag	Name
Maßstab: 1: 1000	Bebauungsplan		entw.	Jan.2019	Wiegand-Räse
			gez.	Jan.2019	Wiegand-Räse
			gepr.		
Vorhabensträger:			Entwurfsverfasser:		
			<b>HTS - Plan GmbH</b> Büro für Ing.-technische Planungen Hoch-, Tief- und Städtebau Storrstraße 51 96317 Kronach Tel.: 0926142257-0 Fax: 0926142257-20 E-Mail: info@hts-plan.de		
(Datum)	(Unterschrift)	22.01.2019	(Datum)	(Unterschrift)	