



Stadt Rödentel  
Landkreis Coburg

1. Änderung des Bebauungsplans „Weiße Leite“  
in der Gemarkung Kipfendorf

**ENTWURF**

**BEGRÜNDUNG**

i. d. Fassung vom 11.09.2023

Planverfasser:

Koenig und Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf/OT Weidach

## Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans .....	3
1.1	Verfahrensstand Flächennutzungsplan .....	3
1.2	Verfahrensstand Bebauungsplan .....	3
2.	Städtebauliche Entwicklung.....	3
3.	Folgende Änderungen wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiße Leite“ aufgenommen:.....	4
4.	Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes.....	6
5.	Hinweis zum Umweltschutz .....	7

## **1. Anlass, Ziel und Zweck der 1. Änderung des Bebauungsplans**

### 1.1 Verfahrensstand Flächennutzungsplan

Die Stadt Rödental besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan aus dem Jahr 2006.

In diesem sind die betroffenen Grundstücke als landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen und noch nicht als Wohnbaufläche (W) enthalten. Der rechtskräftige Bebauungsplan wurde damals im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB erstellt, der, auch wenn er von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, aufgestellt werden konnte, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist; vorausgesetzt die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt.

Da sich mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiße Leite“ keine Änderungen zu den ursprünglichen Darstellungen im Bebauungsplan, den Flächennutzungsplan betreffend, ergeben, wird deshalb der Flächennutzungsplan, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan vorgesehen, im Wege der Berichtigung zu einem späteren Zeitpunkt angepasst.

### 1.2 Verfahrensstand Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Weiße Leite“ ist mit Wirkung vom 12.12.2021 als Satzung rechtskräftig erlassen worden.

Der Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des BBP „Weiße Leite“ im Gemarkung Kipfendorf wurde in der öffentlichen Gemeinderatssitzung am 13.03.2023 gefasst.

## **2. Städtebauliche Entwicklung**

Die Stadt Rödental hat großen Siedlungsdruck, insbesondere durch Forderungen nach Wohneigentum von jungen Familien. Hierzu wurde bereits eine Bedarfsanalyse im ursprünglichen Bebauungsplan „Weiße Leite“ erstellt.

Die Stadt Rödental war und ist weiterhin bestrebt, die Innenentwicklung mit verdichteter Bebauung umzusetzen.

Auf Grund der immer größer werdenden Nachfrage nach Baugrundstücken, aber auch nach Eigentumswohnungen, hat sich die Stadt dahin orientiert, dieser Nachfrage durch eine noch höhere Verdichtung des Baugebietes „Weiße Leite“ nachzukommen und neben den bisher geplanten zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern auch dreigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zuzulassen, die sich insbesondere auch als Mehrfamilienwohnhäuser für Eigentumswohnungen eignen.

Die neu geplante dreigeschossige Bebauung im Norden des Baugebietes hat auf Grund der Topographie keine störenden Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung.

Die interne Erschließung wurde der neuen Planung angepasst.

**3. Folgende Änderungen wurden in die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiße Leite“ aufgenommen:**

Bestehende Festsetzungen	Änderungen
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Keine Änderung
Grundflächenzahl GRZ 0,4	Keine Änderung
Geschossflächenzahl GFZ 0,8	Geschossflächenzahl GFZ 0,8 bzw. 1,2
Zahl der Vollgeschosse alternativ II = EG + OG II = EG + OG	Zahl der Vollgeschosse (VG) alternativ II = EG + OG II = EG + DG III = EG + 1.OG +2. OG
Dachform SD, WD, KWD, FD, PD, versetzte PD	Bei II VG = Dachform Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD), Flachdach (FD), Pultdach (PD), versetztes PD  Bei III VG = FD und WD
Dachneigung 0° - 45°	Keine Änderung
Kniestock max. 0,90 m	Keine Änderung
Dacheindeckung = Dachflächen der Gebäude sind mit matten Ziegeln bzw. Dachsteinen oder Stehfalzblech in natur oder unauffälligen Farben auszuführen	Keine Änderung
Geplante Wohngebäude: Einzel- und Doppelhäuser	Keine Änderung
Höhe der baulichen Anlagen Firsthöhe max. 9,50 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF). Bei Flachdächern ist max. eine Gesamthöhe von 8,50 m zulässig. Die Oberkante Fertigfußboden darf max. 0,6m über dem höchsten Punkt des Grundstücks des angrenzenden Straßenniveaus liegen.	Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen A. II Vollgeschosse Ursprüngliche Festsetzung bleibt erhalten B. III Vollgeschosse Die 3-geschossigen Gebäude sind als Flachdachgebäude oder mit Walmdach auszubilden. Die Gesamthöhe inklusive Attika darf bei Flachdachgebäuden max. 10,00 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) betragen. Die Gesamthöhe bis First darf bei Gebäuden mit Walmdach max. 12,00 m über

	Oberkante Fertigfußboden (OKFF) betragen. Die Oberkante Fertigfußboden darf max. 0,6m über dem Straßenniveau an der höchsten Stelle des Grundstückes, an der das Grundstück die öffentliche Straße schneidet.
Neue Grundstücksgrenzen	Neue Anordnung der Grundstücksgrenzen
Garagen und Stellplätze, Eingangs- und Hofflächen	2. Absatz erweitert: In den Bauvorlagen sind je Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück mind. 2 PKW – Stellplätze nachzuweisen. Bei den Mehrfamilienhäusern ist je Wohnung mind. ein Stellplatz nachzuweisen. Je Mehrfamilienhaus ist ein Behindertenstellplatz nachzuweisen. Besucherstellplätze sind entsprechend der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vorzuhalten. Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Garagen aus Wellblech und ähnlich leichter Bauweise sind unzulässig.
Einfriedungen	3. Absatz erweitert Zwischen den privaten Grundstücken sind Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.
Bisher kein Planzeichen	Zeichen für die Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebiets hinzugefügt (§ 16 Abs. 5 BauNVO). Zeichen für Stellplätze hinzugefügt, Zeichen für Gehwege hinzugefügt. PlzV. 6.3 Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB) Zeichen für die Errichtung eines öffentlichen Grabens und einer Böschung im privaten Grund.
Baugrenzen	Die Baugrenzen wurden so geändert, dass Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen erstellt werden dürfen.
Regenrückhaltebecken nicht vorhanden	Geplantes Regenrückhaltebecken für das Baugebiet „Weiße Leite“ im Fl. Nr. 326, Gemarkung Kipfendorf, für die Einleitung der

	Regenwassermengen in den Vorfluter „Seelachgraben“.
Maßnahmen zur Verzögerung, Ableitung oder Retention des Oberflächenabflusses bei Starkregenereignissen nicht vorhanden	<p>Um zu verhindern, dass bei Starkregen aus den oberhalb des Baugebietes liegenden Hanggrundstücken Sturzfluten in die Bebauung abfließen wird oberhalb der östlichen 4 Baugrundstücke ein Abfanggraben angeordnet, der dann am östlichen Rand des Baugebietes nach Süden bis zur Kipfendorfer Straße verläuft und somit Sturzfluten am Baugebiet schadlos vorbeigeführt werden.</p> <p>Für die 3 Bauparzellen unterhalb des mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Grundstücks Fl. Nr. 331 wird festgelegt, dass an der Grundstücksgrenze zu Fl. Nr. 331 durch den jeweiligen Grundstückseigentümer ein mind. 50 cm hoher Erdwall erstellt und dauerhaft zu erhalten ist. Das Gelände oberhalb des Erdwalls fällt entlang des Erdwalls mit ca. 5% Gefälle in Richtung Westen ab. Zwischen dem westlichen Rand des Baugebietes und der bestehenden Bebauung wird ein öffentlicher Graben erstellt, über den bei extremen Starkregen das Wasser aus dem Grundstück Fl. Nr. 331 schadlos bis zur Kipfendorfer Straße abgeführt werden kann, ohne dass das Baugebiet bei Starkregen von den oberhalb des Baugebietes liegenden Hanggrundstücken überflutet wird.</p>

#### 4. Lage und Umgrenzung des Planungsgebietes

Folgende Flurnummern sind betroffen:

330/4, 330/2, 333 TF, 334 TF

Gemarkung Kipfendorf

TF = Teilfläche

Das Baugebiet ist wie folgt umgrenzt:

Norden: Fl. Nr. 331, 334/1

Osten: Fl. Nr. 334

Süden: Fl. Nr. 339, 329/2, 329, 329/3, 329/4

Westen: Fl. Nr. 7, 7/2

Gemarkung Kipfendorf

Der Geltungsbereich hat eine Größe von 15.679 m².

## 5. Hinweis zum Umweltschutz

Für das ursprüngliche Allgemeine Wohngebiet „Weiße Leite“ wurde das Bauleitplanverfahren nach § 13 b BauGB 2021 (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren wurde damals von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde eine Einzelfallprüfung durchgeführt und die Einschätzung erlangt, dass die geplante Bebauung sich nicht erheblich auf die Umwelt auswirkt.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies wurde entsprechend auf das Verfahren nach § 13 b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) angewendet.

Da durch die 1. Änderung des Bebauungsplans „Weiße Leite“ keine Verschlechterung bzw. keine zusätzlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu den damals unter Anlage 2 BauGB untersuchten umweltrelevanten Merkmalen und Kriterien entstehen, wird auf den Umweltbericht verzichtet und der Eingriff nach wie vor als zulässig bzw. erfolgt angesehen. Die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans werden beibehalten.

**Ansonsten gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans vom 13.12.2021.**



Weitramsdorf, 11.09.2023

Koenig + Kühnel  
Ingenieurbüro GmbH  
Eichenweg 11  
96479 Weitramsdorf