



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- max. Wandhöhe

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1Nr.1 BauGB-, § 1 bis 11 BauNVO)

■ Sondergebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

0,8 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8

0,4 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,35

I max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

OK max: 7,75 max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen: hier 7,75 m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)

- PD Pultdach
- Baugrenze

Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

- Fläche zur Begrünung (überlagert Baufläche)
- Grünfläche, privat
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- anzupflanzender Baum / Strauch

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

■ Rückhaltemulde für die Dachwässer

■ geplante Böschungen

■ vorhandene Bebauung

— vorhandene Flurstücksgrenzen

- - - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

151/125 Flurstücksnummer

16,00 Maße in Metern

PRÄAMBEL

Der Markt Oberkotzau erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Hofer Straße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung .

WEITERE FESTSETZUNGEN

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

- 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
„Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO:
Zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.050 m² und eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.
- 1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- 1.3 Im Sondergebiet sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Oberkante des Gebäudes wird im weiteren Verfahren festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt max. 7,75 m über Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG).

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:
- 2.2 Gebäude sind bis zu einer Länge von 65 m zulässig, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
- 2.3 Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt $\frac{1}{4}$ H mindestens jedoch 3 m.
- 2.4 Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3 Dachform (Art. 98 BayBO)

- 3.1 Im Sondergebiet sind ausschließlich Flach- und Pultächer bis zu einer Neigung von 7,5 ° zulässig. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

- 3.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

4 Fassadengestaltung

Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern.

5 Stellplätze

Kundenstellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindende Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

6 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern sind bis max. 3,00 m Höhe zulässig. Sofern keine Stützmauern errichtet werden, darf das Böschungsverhältnis max. 1:1,5 (H:B) betragen.

7 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Beschriftungen sind zulässig, dürfen aber nicht störend auf die Umwelt wirken. Leuchtreklamen sind so zu gestalten, dass eine Blendwirkung unterbunden ist.

8 Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)

- 8.1 Gemäß zeichnerischer Darstellung sind in den Randbereichen der zu begrünenden Flächen Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste A, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, ortsnah verschoben werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird.
- 8.2 Im Bereich der Stellplätze sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume (Hochstamm) der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern der Pflanzliste B zu begrünen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m² großen und 2 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.
- 8.3 Die privaten Grünflächen sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Die Anlage der Freirflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
- 8.5 Artenschutzmaßnahmen
Die Baufeldberäumung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

HINWEISE

9. Pflanzlisten

Auswahlliste A

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)
Prunus avium	(Vogelkirsche)
Tilia cordata	(Winterlinde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Hasel)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa spec.	(bodendeckende Rosen)
Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Mindestqualität: Sträucher, 2xv bzw. im Container, 60 - 100 cm	

Auswahlliste B

Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa spec.	(bodendeckende Rosen)
Cotoneaster dammeri	(Kriechmispel)
Vinca minor	(Immergrün)
Mindestqualität: Solitäräume 4xv, StU 20-25 cm	

10. Denkmalschutz

- 10.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
- 10.2 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

11. Erschließungsplanung

Bei der Erschließungsplanung sind die geltenden Schutzbestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten! Die Planung ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Rat des Markt Oberkotzau hat in seiner Sitzung vom 11.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Hoferstraße Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- C. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.07.2017 hat in der Zeit vom .07.2017 bis .08.2017 stattgefunden.
- D. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 06.07.2017 hat in der Zeit vom .07.2017 bis .08.2017 stattgefunden.
- E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom bis beteiligt.
- F. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.08.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis nach Bekanntmachung am öffentlich ausgelegt.
- G. Der Rat des Markt Oberkotzau hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Burghann , den

Stefan Breuer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

- H. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Burghann , den

Stefan Breuer, 1. Bürgermeister

(Siegel)

Übersichtsplan



Markt Oberkotzau Landkreis Hof

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Hofer Straße"

maßstab: 1:1000

bearbeitet: Bök

datum: 04.07.2017

ergänzt:



**Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK**

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Herrngartenstraße 24
Info@boekenbrink.com
www.boekenbrink.com
90562 Kalchreuth
Tel: 0911/3682572
Fax: 0911/3682570