



## **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Hofer Straße“**

Begründung  
i.d.F. vom 18.10.2017



## Inhaltsverzeichnis

### Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	2
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	3
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	3
3.2	Topographie / Nutzung .....	4
3.3	Bodenverhältnisse .....	4
3.3.1	Baugrund .....	4
3.3.2	Altlasten .....	4
3.3.3	Grund- und Schichtenwasser .....	5
4	Bodenordnende Maßnahmen.....	5
5	Städtebauliches Konzept.....	5
6	Art und Mass der baulichen Nutzung .....	6
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
6.2	Mass der baulichen Nutzung .....	6
6.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl .....	6
6.2.2	Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung .....	6
7	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen.....	7
7.1	Bauweise.....	7
7.2	Stellplätze.....	7
8	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	7
8.1	Dachgestaltung .....	8
8.2	Fassaden und Materialien .....	8
8.3	Stützmauern und Böschungen .....	8
8.4	Werbeanlagen/Beleuchtung .....	8
9	Erschliessung.....	9
9.1	Verkehrerschliessung .....	9
9.2	Ver- und Entsorgung.....	9
9.2.1	Wasser- und Energieversorgung .....	9
9.2.2	Abwasserbeseitigung .....	9
9.2.3	Abfallbeseitigung.....	10
9.2.4	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen) .....	10
9.2.5	abwehrender Brandschutz.....	10
10	Grünordnung.....	11
11	Immissionsschutz.....	12
12	Denkmalschutz .....	12
13	Flächenbilanz.....	13



## 1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Um dem Betreiber die Möglichkeit zu geben, sein Sortiment zeitgemäß zu präsentieren, soll der „Netto-Markt“ von der Schwarzenbacher Str. 30 in neue Räumlichkeiten an der Hofer Straße verlagert werden.

Um am neuen Standort die Planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Einzelhandelsbetriebes mit Bäckerei zu schaffen ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Da die festzusetzende Grundfläche des Vorhabens weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, erfüllt das Vorhaben die Kriterien des § 13a BauGB Abs. 1 Nr.1. In Abstimmung mit dem Landratsamt findet daher das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich Anwendung. Das Areal grenzt, an die umgebende Bebauung an und lag bisher brach.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Die Prüfung der in Anlage 2 zum UVP genannten Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Das Vorhaben befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ergänzt die, in diesem Bereich bereits bestehenden, Einzelhandelsangebote.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Quelle Markt Oberkotzau

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan des Markt Oberkotzau ist der Bereich als gemischte Baufläche dargestellt. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht erforderlich, da dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden kann.

### 3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

#### 3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGBIETES

Das Plangebiet liegt im Norden Oberkotzaus an der Hofer Straße. Südlich der des Geltungsbereichs liegen bereits bestehende Einzelhandelsbetriebe, westlich und nördlich liegen Wohnbauflächen bzw. weitere brachliegende Grundstücke. Östlich der Hofer Straße schließt eine gewerbliche Bebauung an. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1075/ 6 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 1075

Die genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Oberkotzau. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 0, 8 ha.



## 3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände liegt etwa auf Höhe der Hofer Straße und steigt nach Osten hin um ca. 8,0 m an. Das Gelände liegt derzeit brach und ist mit Buschwerk, Gehölzgruppen und extensiver Wiese bestanden.

Um die für die Nutzung erforderliche Ebene Fläche zu erhalten sind umfangreiche Boden- und Böschungsarbeiten erforderlich.

## 3.3 BODENVERHÄLTNISSE

### 3.3.1 Baugrund

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor, der Baugrund auf den Nachbargrundstücken hat sich bisher jedoch als unproblematisch erwiesen.

In Oberkotzau ist alter Bergbau dokumentiert. Das Vorhandensein hier nicht risskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altbergbau Berücksichtigung finden. Des Weiteren sollte beim Baugrubenaushub auf Anzeichen alten Bergbaus (künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) geachtet werden. Werden Hinweise auf alten Bergbau angetroffen, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

### 3.3.2 Altlasten

Im Bereich des Vorhabens lag früher eine Altlastenverdachtsfläche. Diese wurde in der Vergangenheit saniert. Mit Bescheid des Landratsamtes Hof vom 15.05.2007, Az.: 1783/1-611, wurden diese Grundstücke nutzungsorientiert (keine Wohnbebauung oder Kinderspielfläche) aus dem Altlasten-Kataster entlassen und mit Nebenbestimmungen versehen. Folgende Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten:

Bei Aushubarbeiten im Bereich der untersuchten Fläche ist eine Aushubüberwachung durch einen Fachgutachter durchzuführen. Die Entsorgung und Verwertung des bei künftigen Aushubmaßnahmen anfallenden schadstoffbelasteten Bodens hat nach abfallrechtlichen Vorgaben (KrWG) zu erfolgen. dem Landratsamt Hof ist dann jeweils ein entsprechender fachgutachterlicher Schlussbericht (Menge des entsorgten Materials, Beweisanalytik, besondere Vorkommnisse) vorzulegen. Es ist darauf zu achten, dass hierbei aus hygienischer Sicht keine Gefährdung für die Beschäftigten und Anwohner entsteht.

Für den Fall künftiger Nutzungsänderungen sind weitergehende Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen in Absprache mit dem Landratsamt und dem Wasserwirtschaftsamt durchzuführen. Geplante Nutzungsänderungen sind deshalb dem Landratsamt Hof vorab anzuzeigen.



Auf dem überplanten Geländebereich existiert nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes noch eine Grundwassermessstelle (FI.Nr. 1075), die zur Grundwasserüberwachung eines ehemals vorliegenden LHKW-Untergrundschadens im Jahr 1995 errichtet worden war. Die 8 m tiefe Messstelle ist vor einer Überbauung unter fachlicher Betreuung ordnungsgemäß rückzubauen. Die Rückbaumaßnahme ist gegenüber der Rechtsbehörde unter Vorlage von Planunterlagen anzuzeigen und vom betreuenden Fachbüro in berichtsform entsprechend zu dokumentieren.

Im südöstlichen Bereich des Planungsgebietes zwischen bestehendem Parkplatz und Tennisplatzgelände liegen künstliche Auffüllungen vor. Die Auffüllung besteht in der Regel aus Erdreich mit Bauschuttanteilen und Einlagerungen von Schlacken in wechselnden Mächtigkeiten. Auf den Bescheid des Landratsamtes Hof 1783/1-611 vom 15.05.2007, der bei Aushubarbeiten eine Aushubüberwachung durch einen Fachgutachter und die Berücksichtigung der abfallrechtlichen Vorgaben vorsieht, wird verwiesen.

### 3.3.3 Grund- und Schichtenwasser

Aufgrund der Lage des Vorhabens an einem Hangfuß zur Saale hin, ist das Auftreten sog. Schichtenwassers im Untergrund keinesfalls auszuschließen. Inwieweit in der Talaue der Sächs. Saale mit einem höheren Grundwasserspiegel zu rechnen ist muss aufgrund fehlender Messstellen dahingestellt bleiben.

Östlich des Vorhabens, jenseits der Hofer Straße, befinden sich mehrere Betriebsbrunnen der Firmengruppe GEEALAN, die zur Kühlwassergewinnung genutzt werden.

Ausgehend von einem, nicht vollkommen auszuschließenden, geringen Wasserbezug der Betriebsbrunnen aus dem Hangbereich, wird empfohlen, im Hinblick auf beabsichtigte größere Abgrabungen, zumindest die in Nähe befindlichen Brunnen während der Bauphase und eine angemessene Zeit darüber hinaus, kontinuierlich zu überwachen.

## 4 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

## 5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Plangebiet entsteht ein Lebensmitteldiscounter mit Bäckerei und vorgelagerten Parkplätzen. Der geplante Netto-Markt ergänzt das bestehende Nahversorgungsangebot an der Hofer Straße. In Ausdehnung und Höhenentwicklung orientiert sich das Vorhaben an der benachbarten Bebauung. Das Gebäude erhält im Hauptteil ein flach geneigtes Pultdach, vorgelagerte Gebäudeteile erhalten ein Flachdach.



## 6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

### 6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der beabsichtigten Nutzung und der Abgrenzung im Plan gilt:

- „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO:  
Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel (Discounter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.050 m<sup>2</sup> und eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.

### 6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse sowie die max. Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### 6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 4.500 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche wird auf 1.700 m<sup>2</sup> begrenzt. Dies entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,71 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 0,26 und bleibt damit deutlich unter den zulässigen Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO. Die Werte ergeben sich aus der Eigenart des Vorhabens und nehmen Rücksicht auf die Umgebende Bebauung.

#### 6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig

Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen beträgt 7,75 m über Bezugspunkt. Der jeweilige Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG).

Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine. Etc.

Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll sichergestellt werden, dass sich der Baukörper in die benachbarte Bebauung einfügt.



## 7 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### 7.1 BAUWEISE

Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:

Es sind nur Einzelgebäude bis zu einer Länge von 65,00 m zulässig. Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt  $1/4 H$  mindestens jedoch 3 m. Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 7.2 STELLPLÄTZE

Die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind in der Planzeichnung festgesetzt. Aus Schalltechnischen Gründen sind die Fahrgassen zu Asphaltieren. Kundenstellplätze sind, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (kein Beton- oder Asphaltunterbau) herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

Dies gilt soweit keine wasserrechtlichen Belange dem entgegenstehen, eine wasserdurchlässige Oberfläche darf nur in Bereichen zur Ausführung kommen, in denen nachweislich keine belasteten künstlichen Auffüllungen vorliegen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, dass stärker verschmutztes Niederschlagswasser der Fahrwege nicht den Stellplätzen zufließt. Dies kann baulich z.B. durch Rinnen oder entsprechendes Gefälle umgesetzt werden.

Um die Sicherheit des fließenden Verkehrs nicht zu gefährden, ist dafür Sorge zu tragen, dass der Verkehr auf der Staatsstraße durch den Verkehr auf dem Parkplatz nicht geblendet wird.

## 8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen wird im vorliegenden Fall durch die Zweckgebundenheit des Gebäudes beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.





## 8.1 DACHGESTALTUNG

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

## 8.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

## 8.3 STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN

Um die für die Realisierung des Vorhabens erforderliche ebene Fläche zu erhalten sind Boden- und Böschungsarbeiten erforderlich. Stützmauern sind im Umfeld des Gebäudes bis max. 3,00 m Höhe zulässig. Sofern keine Stützmauern errichtet werden, darf das Böschungsverhältnis max. 1:1,5 (H:B) betragen.

## 8.4 WERBEANLAGEN/BELEUCHTUNG

Werbeanlagen sind in besonderem Maße dazu geeignet, sich störend auf das Ortsbild auszuwirken. Werbeanlagen und Beschriftungen sind daher nur am Ort der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Entlang der Hofer Straße ist nur ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylon wird auf 5,0 m, die Gesamtwerbefläche wird auf 9 m<sup>2</sup> begrenzt. Schilder und Schriftzüge an der Fassade dürfen eine Länge von 5,0 m und eine Höhe 2,0 m nicht überschreiten.

Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen (ST 2177) nicht beeinträchtigt werden. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer), die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu beeinträchtigen, sind unzulässig.



## 9 ERSCHLIESSUNG

### 9.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt im nördlichen Bereich von der Hofer Straße aus. An dieser Stelle ist auch die Ausfahrt vorgesehen. Ausreichende Aufstellflächen hierzu sind im Bereich der Parkplätze vorhanden.

Die Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrten auf die Staatsstraße 2177 sowie der notwendigen verkehrsregelnden Beschilderung ist mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth abzustimmen. Der Staatsstraße darf vom Parkplatz kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.

### 9.2 VER- UND ENTSORGUNG

#### 9.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Das Vorhaben kann aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage des Marktes Oberkotzau druck- und mengenmäßig grundsätzlich ausreichend versorgt werden. Der Anschluss an das Versorgungsnetz ist nur über das Vorderliegergrundstück Fl.Nr. 1075 Gmkg. Oberkotzau an die Hauptversorgungsleitung im Eppenreuther Weg möglich. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist bereits beurkundet.

Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Versorgung mit Erdgas ist ebenfalls möglich.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

#### 9.2.2 Abwasserbeseitigung

Durch die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die kommunale Kanalisation wird kein wasserrechtlicher Benutzungstatbestand verwirklicht, sodass eine Erlaubnis für das Einleiten von Niederschlagswasser entbehrlich ist.

Die hydraulische Aufnahmefähigkeit der Hauptsammler des Abwasserverbandes ist beschränkt. Der Drosselabfluss und die einzuleitenden Mengen sind mit dem Markt abzustimmen. Zur Verminderung des Fremdwasseraufkommens muss sichergestellt werden, dass Oberflächen-, grund- und Quellwasser von der Kanalisation ferngehalten werden.



Unbelastetes Niederschlagswasser (z.B. von Dach- und Hofflächen) soll grundsätzlich auf den Grundstücken versickert, bzw. zurückgehalten werden. Die Anbindung eines Notüberlaufes an die Schmutzwasserkanalisation ist zu vermeiden.

Eine Trennkanalisation ist im Plangebiet nicht vorhanden. Die Versickerung des Regenwassers ist aufgrund der Größe des Vorhabens (Dachfläche, Fahrweg) und der Lage des Plangebietes im Talbereich der Saale problematisch. Durch die Festsetzung wasserdurchlässiger Parkplätze (soweit aufgrund der Stellungnahme des WWA zulässig) wird eine Teilversickerung sichergestellt. Im Übrigen sind nach der Entwässerungssatzung des Marktes Oberkotzau alle, auf bebauten Grundstücken anfallenden Abwässer, also auch das Regenwasser der befestigten Flächen, der Kanalisation zuzuführen.

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Anschluss an das bestehende Kanalnetz. im Eppenreuther Weg. Es ist vorgesehen, die Dachwässer in Stauraumkanälen unter dem Parkplatz abzufangen und über eine Druckleitung über das Grundstück FINr. 1075 in den Kanal im Eppenreuther Weg einzuleiten. Eine Grunddienstbarkeit zu Lasten der Fl.Nr. 1075 Gmkg. Oberkotzau ist bereits bestellt.

Die Oberflächenwasser von den Stellplätzen und Zufahrten werden zusammen mit dem Schmutzwasser ebenfalls über eine Druckleitung über das Grundstück FINr. 1075 in den Kanal im Eppenreuther Weg eingeleitet. Die Einleitmenge für die Abwässer ist auf insgesamt 21 l/s begrenzt. Das ermittelte Rückhaltevolumen im Bereich des Vorhabens beträgt 65,66 m<sup>3</sup>, hergestellt wird ein Volumen von 70 m<sup>3</sup>.

Der Staatsstraße darf vom Parkplatz kein Oberflächenwasser zugeleitet werden.

### 9.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

### 9.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

### 9.2.5 abwehrender Brandschutz

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 10 t Achslast ausgelegt und mindestens 3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile wie z.B. Wände, Pfeiler o.ä. begrenzt, so muss die lichte breite mindestens 3,50 m betragen. die Kurvenradien müssen eingehalten werden. Die Vorschriften der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken „sind zu beachten



Das Hydrantennetz ist nach dem Erlass Nr. W/1502/1 vom 23.07.1971 des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Ga- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblätter W 313, W 331 und § 405 auszubauen. Es sind im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten nach DIN 3222 einzuplanen. In höchstens 80 Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Die Hydranten müssen mind. 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mind. 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.

Die aus dem Leitungsnetz zur Verfügung stehende Löschwassermenge ist beim Markt Oberkotzau bzw. der Südwasser GmbH, NL Rehau, zu erfragen. In der Nähe des Vorhabens besteht darüber hinaus eine Löschwasserentnahmestelle an der Sächs. Saale. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption Leitungsnetzes zu beachten.

## 10 GRÜNORDNUNG

Mit den grünordnerischen Maßnahmen soll in erster Linie eine Eingrünung des Vorhabens erreicht werden. Hierzu werden einerseits die Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich der Grünfläche zum Erhalt festgesetzt sowie weiter Bäume ergänzt. Die Abstände und die Höhe der vorgesehenen Bepflanzung sind so zu wählen, dass es zu keiner Beeinträchtigung (Schattenwurf, Nährstoffentzug.) angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen kommt.

Gemäß zeichnerischer Darstellung sind in den Randbereichen des Sondergebietes Bäume 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, ortsnahe verschoben werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird.

Je zehn Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit je einem Laubbaum (Hochstamm) der Pflanzliste B und Bodendeckern der Pflanzliste B zu bepflanzen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m<sup>2</sup> 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.

Die Anlage der Freiflächen 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.



## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Umfeld des Vorhabens liegen Schutzwürdige Nutzungen. Im Norden und im Süden grenzt laut Flächennutzungsplan Mischgebiet an. Im Westen, ca. 10 m erhöht, grenzt Wohnbebauung an. Im Osten ist Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die nächsten Immissionsorte in der Wohnbebauung im Westen befinden sich in ca. 35 m Abstand. Hier ist mit den Schallemissionen der Verflüssiger der Kühlaggregate mit einem Teilimmissionspegel von 33 dB(A) zu rechnen.

Im Osten befindet sich im Gewerbegebiet die ehemalige Betreibervilla. Hier ist der Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet von 65 dB(A) tags anzusetzen.

Der Teilimmissionspegel des Parkplatzes wurde durch das Landratsamt tagsüber überschlägig 53 dB(A) ermittelt, sofern die Fahrgassen asphaltiert werden.

Seitens des technischen Umweltschutzes bestehen keine Einwände gegen den Einkaufsmarkt, wenn die schallemittierenden technischen Einrichtungen und die Oberflächengestaltung des Parkplatzes mit asphaltierten Fahrgassen dem Stand der Technik entsprechen. Dies wird im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden.

## 12 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*



### 13 FLÄCHENBILANZ

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 7.920 m <sup>2</sup>		
- davon Sondergebiet	ca. 6.380 m <sup>2</sup> entspricht	ca. 80,6 %	
- Grünflächen privat	ca. 1.540 m <sup>2</sup> ..entspricht	ca. 19,4%	

aufgestellt:  
Nürnberg, den 04.07.2017  
Zuletzt geändert am 18.10.2017

Gez. E. Bökenbrink  
Dipl. Ing Stadtplaner ByAK / SRL