

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBI. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBI. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBI. S. 408) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist, sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBI. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBI. S. 98) geändert worden ist.

<u>Hinweis</u>

Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 15.10.2019.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1. Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Nutzungsart bemisst sich nach §11 Abs.3 Nr.3 BauNVO. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von

Ebenfalls zulässig sind zwei weitere Einzelhandelsbetriebe aus dem Non-Food-Sortiment, diese dürfen mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu max. 800 m² errichtet werden. Weiterhin zulässig sind eine Metzgerei und ein Backshop mit Café bei einer

Verkaufsfläche von jeweils bis zu max. 100 m². Dienstleistungsbetriebe sowie Büronutzung sind in untergeordnetem Maße

An den südlich angrenzenden Betriebsleiterwohnungen ist der reduzierte Immissionsrichtwert für ein Gewerbegebiet von 59dB(A) bei Tag und 44 dB(A) bei Nacht einzuhalten. Dies ist mit dem Bauantrag nachzuweisen.

1.1.2. Geschossfläche (§20 Abs.3 BauNVO)

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Geschossfläche von $5.500 \text{ m}^2 \text{ (GF } < 5.500 \text{ m}^2 \text{) festgesetzt.}$ Der Lebensmittelmarkt darf eine maximale Geschossfläche von 1.600 m²

Untergeordnete Dienstleistungsbetriebe und Büronutzungen dürfen insgesamt eine maximal zulässige Geschossfläche von 2.000 m² nicht

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

Die Firsthöhe darf eine Höhe von zwölf Metern nicht überschreiten. Unterer Bezugspunkt ist die Rohfußbodenoberkante im Bereich des Hauptzugangs, oberer Bezugspunkt die Oberkante der Dachhaut. Die Höhen dürfen durch untergeordnete technische Ein oder Aufbauten (z.B. Heizungs- oder Klimatechnik, Antennen) bis zu maximal zwei Meter überschritten werden.

1.1.4. Höhenlage von Gebäuden

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe des geplanten Marktes darf maximal 1,00 Meter höher liegen als die Straßenhöhe im Bereich der Hauptzufahrt (Straße "Hofer Straße").

1.2 überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.2.1. Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)

Gebäude oder Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten. Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

1.2.2. Abstandsflächen

Gemäß Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) kann die Gemeinde durch Satzung, abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 für Teile ihres Gemeindegebiets vorsehen, dass 1. nur die Höhe von Dächern mit einer Neigung von weniger als 70 Grad zu einem Drittel, bei einer größeren Neigung der Wandhöhe voll hinzugerechnet wird und 2. die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m beträgt.

Der Markt Oberkotzau setzt dies für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes fest.

1.2.3. Bauverbotszone der Staatsstraße 2177

Im Bereich der Bauverbotszone sind lediglich Nebenanlagen, untergeordnete Bauteile und Stellplätze zulässig.

1.3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zufahrtsbereich

private Grünflächen Gemäß den Planeintragungen sind Bäume und Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Flächen, die nicht für Gebäude, Zugänge und Zufahrten, Stellplätze und Lagerflächen benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten. Es ist pro fünfzehn Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (mindestens 3x verpflanzt mit Ballen, Höhe 200-250 cm) zu pflanzen, landschaftsgärtnerisch zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bei allen Pflanzgeboten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

Die bezeichneten Bereiche sind von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Eine Auffüllung oder Abgrabung in diesen Bereichen bedarf einer wasserrechtlichen

1.5 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB)

Erlaubnis. Vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Sächsischen Saale vom 25.10.2014

1.6 Sonstige Planzeichen

SO

 $GF < 5.500 \text{ m}^2$

FH ≤ 12 m

1.6.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Nebengebäude, Überdachungen oder Vordächer zulässig.

Fassadenbegrünung mit geeigneten Rankgittern zu gliedern.

2.1. Dächer Es sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dachformen mit einer Dachneigung zwischen 5° und 25° zugelassen. Dacheindeckungen sind mit beschichteten Titanzink oder Trapezblechen, Tondachziegel oder Betondachsteine oder als Foliendach auszuführen. Für Eingangsüberdachungen sind Glasdächer möglich. Flachdächer sind nur für baulich untergeordnete Gebäudebestandteile, wie

2.2. Fassaden Fassaden sind als Metall- oder Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen, Metall und Holzverkleidungen sind zulässig. Gebäudefassaden sind entweder durch vertikale Elemente (Material oder Farbwechsel) oder durch

2.3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit der Fahrzeugführer nicht gestört wird. Werbeanlagen im Dachbereich sind nicht zulässig. An der Fassade dürfen einzelne Werbeanlagen eine Breite von bis zu 6,00m und eine Höhe von bis zu 3,00m nicht überschreiten. Es sind ein Werbepylon mit einer Höhe von 8,00m und einer Breite von bis zu 4,00m sowie sechs Fahnenmasten mit einer Höhe von bis zu 10,00m zulässig. Werbeanlagen unabhängig von Gebäuden sind bis zu einer Höhe von 1.00m und einer Breite von bis zu 2,00m zulässig. Sämtliche Werbeanlagen innerhalb der Bauverbotszone der St 2117 sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen.

2.4. Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

2.5. Entwässerung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen. muss die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Niederschlagswasser wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Hof in die Saale eingeleitet. Abwasser wird über das bestehende Entwässerungssystem direkt in den

Hauptsammler des Abwasserverbandes Saale abgeleitet.

2.6. Photovoltaik

Solaranlagen sind in und auf Dachflächen, sowie fassadenintegriert zulässig.

2.7. Versorgungsanlagen

Alle Versorgungsleitungen sind aus städtebaulichen Gründen in unterirdischer Bauweise zu errichten.

3. Weitere Planeintragungen / Nachrichtliche Übernahmen

Nutzungsschablone:

Art d. baulichen Nutzung SO §11 Abs.3 | GF<5.500 m² Geschossfläche BauNVO Gebäudeoberkante 5°-≤25° | FH≤12,00 m

4.2. Denkmalschutz

4. Hinweise

Flurstücksnummern

Gebäudebestand

vorhandene Grundstücksgrenzen

Geplanter Abbruch von Gebäuden

4.1. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich

fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen. Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich

Bauverbotszone der Staatsstraße 2177 gem. Art. 23 BayStrWG (20m)

Mitelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

Niederspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

Straßenbeleuchtungskabel der Bayernwerk Netz GmbH

1112

4.3. Altlasten

Auf dem gegenständlichen Grundstück erfolgten im Jahr 2002 orientierende Bodenuntersuchungen. Untergrundbelastungen durch MKW waren dabei im Umfeld der Leichtstoffabscheideanlage mit zugehörigen Entwässerungssystemen und auf der Schotterfläche östlich der Werkstatt nachweisbar, die in einem Falle bis in die Grundwasser gesättigte Bodenzone reichen. Bei Eingriffen in den Untergrund im Bereich der erkannten Bodenverunreinigungen ist mit dem Anfall belasteter Aushubmaterialien zu rechnen, denen abfallrechtliche Relevanz zukommt. Die abfalltechnischen Maßgaben sind grundsätzlich von der zuständigen Fachstelle zu beurteilen. Es ist eine gutachterliche Begleitung der Aushubmaßnahmen mit entsprechender Dokumentation und Beweissicherung Sofern bislang unbekannte Kontaminationen im Rahmen der Baumaßnahmen

zutage treten, ist das weitere Vorgehen mit den Behörden abzustimmen.

4.4. Wasserrechtliche Erlaubnisse

Die Errichtung von Nebenanlagen und die Verlegung von Leitungen im Bereich weniger als 60 Meter von der Uferlinie der Sächsischen Saale bedarf einer Anlagengenehmigung (§36 Abs.1 WHG, Art. 20 BayWG). Sollten Anlagen im 60-Meter Bereich eine Baugenehmigung erfordern, so entfällt die Anlagengenehmigung gemäß §36 Abs.1 WHG i.V.m. Art. 20 BayWG.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss beschloss in der Sitzung vom 10.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Hofer Straße". Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.2019 gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Da das Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt wird, wurde gem. §13 Abs.2 Satz 1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen.

5.2. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Hofer Straße" in der Fassung vom 10.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung am 13.12.2019 in der Zeit vom 20.12.2019 bis 27.01.2020 öffentlich ausgelegt.

5.3. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Hofer Straße" in der Fassung vom 10.12.2019

Zeit vom 20.12.2019 bis 27.01.2020 beteiligt.

5.4. Satzungsbeschluss Der Markt Oberkotzau hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 04.02.2020 den Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Hofer Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 04.02.2020 als Satzung

wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 in der

Oberkotzau, den 27.02.2020

Markt Oberkotzau Breuer Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.5. Ausgefertigt

Neigung

5° - ≤ 25°

Oberkotzau, den 27.02.2020

Markt Oberkotzau Breuer Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Hofer Straße" wurde am 28.02.2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Oberkotzau zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird

Oberkotzau, den 27.02.2020

Ort, Datum:

Markt Oberkotzau Erster Bürgermeister

Projektnummer und	1.80.05
Bauvorhaben:	
Aufstellung eines qua	alifizierten Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Hofer
Straße" – Markt Obei	rkotzau
Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB	
Plandarstellung:	04. Februar 2020 ENDFASSUNG
Maßstab:	1:1000
Entwurfsverfasser:	
	In genieurbüro für bauwasen berohenze ingenieure
	Am Kehlgraben 76 – 96317 Kronach
	Tel. (09261)6062-0 - Fax (09261) 6062-60
	e-mail: info@ivs-kronach.de - www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	Sp/Sp Tobis Ser

Kronach, im Februar 2020