



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Grundfläche
- Geschosfläche
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- max. Wandhöhe

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

- Sondergebiet Einzelhandel

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

- 4.500 max. zulässige Grundfläche, hier 4.500 m<sup>2</sup>
- 1.700 max. zulässige Geschosfläche, hier 1.700 m<sup>2</sup>
- 1 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, FD Pultdach / Flachdach
- 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

### Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten.

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- geplante Böschungen
- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- - - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- 151/125 Flurstücksnummer
- ↔ 16,00 Maß 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 m<sup>2</sup> und eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m<sup>2</sup> sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.
- 1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- 1.3 Im Sondergebiet sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,75 m über Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG). Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder Lüftungen etc.

### 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 Pultdächer 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. Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

### 5 Stellplätze

Aus schalltechnischen Gründen sind die Fahrgassen zu asphaltieren. Kundenstellplätze sind, in wasserdurchlässigem Aufbau 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.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Verkehr auf der Staatsstraße durch den Verkehr auf dem Parkplatz nicht gebildet wird.

### 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/Beleuchtung

- 7.1 Werbeanlagen und Beschriftungen sind 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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.

### 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 Leitungsstrassen 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 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.
- 8.3 Die privaten Grünflächen sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. 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.
- 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: Solitärer Bäume 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 "Sondergebiet Einzelhandel Hofer Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- B. Der Rat des Markt Oberkotzau hat in der öffentlichen Sitzung vom 11.07.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.07.2017 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- C. Die öffentliche Auslegung wurde am 27.07.2017 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2017 wurde in der Zeit vom 04.08.2017 bis einschließlich 04.09.2017 öffentlich ausgelegt.
- D. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 04.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 04.08.2017 bis einschließlich 04.09.2017 beteiligt.
- E. Der Rat des Markt Oberkotzau hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung vom 07.11.2017 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 18.10.2017 als Satzung beschlossen.

.....  
Stefan Breuer, 1. Bürgermeister (Siegel)

- H. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 22.11.2017 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.

Markt Oberkotzau, den 22.November 2017.

.....  
Stefan Breuer, 1. Bürgermeister (Siegel)

## Übersichtsplan



## Markt Oberkotzau Landkreis Hof

### Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Hofer Straße"

maßstab: 1:1000 bearbeitet: Bök  
datum: 18.10.2017 ergänzt:



**Eckhard Bökenbrink  
Planen & Beraten  
Stadtplaner ByAK**

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