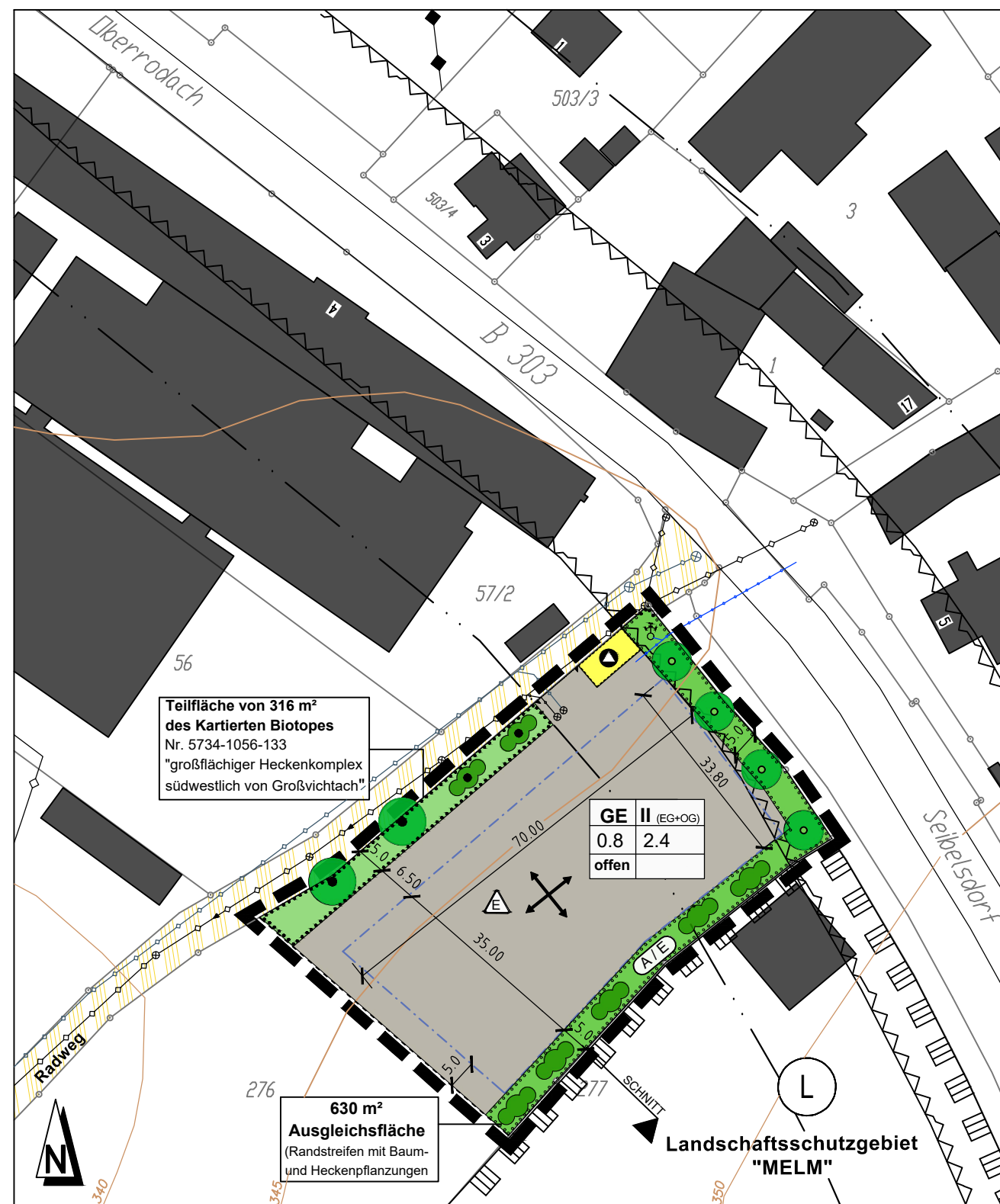


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Gewerbegebiet Großvichtach' Markt Marktrodach

## A) PLANZEICHNUNG M 1: 1000

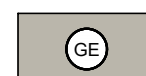


## B) FESTSETZUNGEN

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

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

Gewerbegebiet (§8 BauNVO)



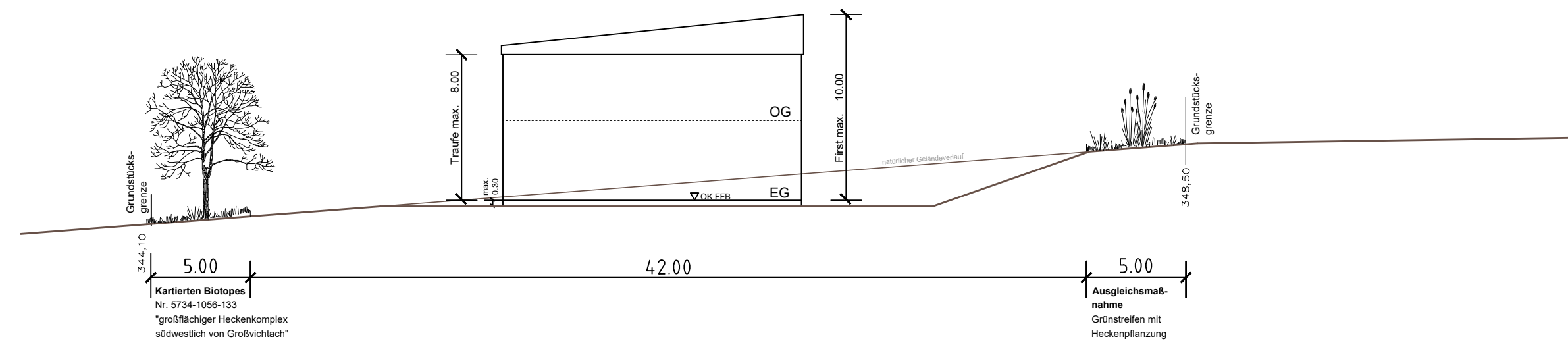
#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16-20 BauNVO)

- 2.1 Grundflächenzahl **GRZ 0.8**
- 2.2 Geschossflächenzahl **GFZ 2.4**
- 2.3 Anzahl der Vollgeschosse **max. II**
- 2.4 Höhe der baulichen Anlagen  
Die maximale Wandhöhe im Traufbereich des Hauptdaches der Gebäude wird auf 8,00 m und die maximale Firsthöhe auf 10,00 m festgesetzt. Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Aussenkante der Außenwand - Oberkante der Dachhaut.

#### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §§ 22,23 BauNVO)

- 3.1 offene Bauweise  
In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser zulässig. **o (offen)**
- 3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig **E**
- 3.2 Baugrenze  
Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Unabhängig von den zeichnerischen Festsetzungen gilt Art.6 Abs.5 Satz 1 BayBO.
- 3.3 Stellung der baulichen Anlagen  
Der First der Gebäude muss parallel oder rechtwinklig zur Erschließungsstraße ausgerichtet sein. Die Hauptfirstrichtung wie im Planeintrag ist einzuhalten. **+**
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Radweg **||**
  - 4.2 Ein- bzw. Ausfahrten **↔**
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)
  - Abfall **⊙**
  - Stellplatz Container Altglas **⊙**
- 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)
  - 6.1 Unterirdische Leitungen Bestand
    - 6.1.1 Mischwasserkanal **—**
    - 6.1.2 Oberflächenwasserkanal **—**
  - 6.2 Unterirdische Leitungen geplant
    - 6.2.1 Abwasser **—**
    - 6.2.2 Oberflächenwasserleitung **—**
    - 6.2.3 Trinkwasserleitung **—**
- 7. Grünflächen (§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs.4 BauGB) privates Grün **■**

## GELÄNDESCHNITT A-A M 1:250



## 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

8.1 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1.1 Anpflanzungen
  - anzupflanzender Baum **●**
  - anzupflanzender Strauch **●**
- 8.1.2 Erhaltenen
  - zu erhaltender Baum **●**
  - zu erhaltender Strauch **●**

8.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **□**

8.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **□**

8.4 Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB) **□**

8.4.1 Landschaftsschutzgebiet **L**

8.5 Versiegelung  
Nicht überbaute Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege und Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragschichten herzustellen. **A/E**

8.6 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen  
Als Maßnahme zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen innerhalb des Plangebietes auf der ausgewiesenen Fläche mehrreihige, heckenartige Anpflanzungen vorgenommen werden. Es sind Mischpflanzungen aus heimischen Arten anzulegen, bei denen die einzelnen Gehölzarten in Gruppen von jeweils drei bis sieben Stück je Art gepflanzt werden sollten. Der Pflanzabstand beträgt in der Regel 1,20 m x 1,20 m. Die Mindestgröße des Pflanzgutes sollte zwischen 0,80 m und 1,20 m betragen.

Folgende Arten sind zu pflanzen:

Crataegus laevigata	- Zweigriffliger Weißdorn	Prunus spinosa	- Schlehe
Crataegus monogyna	- Eingriffliger Weißdorn	Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Lonicera nigra	- Schwarze Heckenkirsche	Viburnum opulus	- Gewöhnlicher Schneeball
Sambucus racemosa	- Traubenholunder	Rosa canina	- Hundsröse
			osa tomentosa - Filzrose

Desweiteren wird in Mainleus auf dem Flurstück 558, Gemarkung Schimmendorf, auf einer Fläche von 1.142 m² bestehender Fichtenwaldes in Extensivgrünland umgewandelt. Entwicklungsziel für diese Ausgleichsfläche ist eine arten- und kräuterreiche Magerwiese für die folgende Nutzung vorgesehen ist:

Entwicklung Grünland  
Einsatz einer artenreichen Wiesenmischung aus autochthonem Saatgut von einem zertifizierten Hersteller (Zertifikat muss vorgelegt werden); Angepasste extensive Mahdnutzung mit Abräumen des Schnittgutes mit Schnittzeitpunkten zwischen 15. und 30. Juni jeden Jahres. Eine Beweidung ohne Zufütterung ist ebenfalls zulässig, jedoch nicht vor dem 01. Juni eines jeden Jahres. Laubgehölze am Rande der Fläche sind zu erhalten.

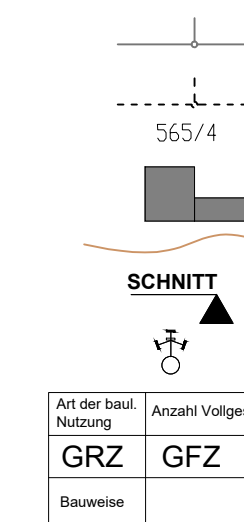


## 9. Sonstige Planzeichen

- 9.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes **—**
- 9.2 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. (§9 Abs.1 FStrG) Bauverbotszone **—**
- 9.3 Umgrenzung der Flächen, für die eine Baubeschränkung besteht. (§9 Abs.2 FStrG) Baubeschränkungszone **—**

## 10. Darstellung ohne Normcharakter

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Bestehende bauliche Anlagen
- Höhenlinie
- Schnittführung
- Oberflurhydrant
- Nutzungsschablone



## C) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

### 1. Abgrabungen / Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen zur Angleichung des bestehenden Geländes an das geplante Straßenniveau sind zulässig.

### 2. Rückstausicherung

Um einen eventuellen Rückstau im Kanalsystem zu vermeiden, ist nach der gemeindlichen Entwässerungssatzung des Marktes Marktrodach der Einbau einer Rückstausicherung vorgeschrieben.

## D) HINWEISE

### 1. Denkmalschutz (Art.7 Abs.1 und Art.8 Abs.1-4 DSchG)

Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach der unverzüglichen Anzeige bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloß Seehof, 96117 Mommendorf, Telefon: 0951/40950; Fax: 0951/409530, unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2, Art. 10 Abs. 2 DSchG). Weitere Erdarbeiten bedürfen der Erlaubnis (Art. 7 Abs. 1 DSchG), die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

### 2. Grunddienstbarkeit

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden mit einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kulmbach im Grundbuch dinglich gesichert. Die Ausgleichsflächen sind vom Markt Marktrodach an das Landesamt für Umwelt für das dort geführte Ökoflächenkataster zu melden.

## E) GRUNDLAGEN

### 1. Rechtsgrundlagen

Grundlage des Bebauungsplan-Aufstellungsverfahrens sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. 1 S. 2414), Neugefasst durch Bekanntmachung vom November 2017 (BGBl. 1 S. 3634); Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2013 - wie BauNVO 1990 Neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 1 S. 3786); Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588) BayRS 2132-1-I, die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist.

### 2. Zeichnungsgrundlagen

Die vorliegende Zeichnungsgrundlage ist ein Abzug der digitalen Flurkarte. Diese entspricht dem gegenwärtigen Stand. Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen. Die Darstellungen der Zeichenerklärung entsprechen der Planzeichnerverordnung 1990.

## F) VERFAHRENSVERMERKE

### 1. Aufstellungsbeschluss

Der Markt Marktrodach hat in seiner Sitzung am **25.03.2019** gemäß §2 Abs.1 BauGB i.V. mit §12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Großvichtach" beschlossen.

### 2. Beteiligung der Öffentlichkeit / Vorgezogene Behördenbeteiligung

Der Markt Marktrodach hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gemäß §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großvichtach" inklusive Begründung konnte zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Marktrodach eingesehen werden. Im selbem Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Gemeinderat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

### 3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Markt Marktrodach hat in seiner Sitzung am \_\_\_\_\_ den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Großvichtach" in der Fassung vom \_\_\_\_\_ gebilligt und sowohl die Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB, als auch die Behördenbeteiligung gemäß §4 Abs. BauGB beschlossen.

## 4. Öffentliche Auslegung / Beteiligung Träger Öffentlicher Belange

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Großvichtach" in der Fassung vom \_\_\_\_\_ wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am \_\_\_\_\_ ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

## 5. Satzung

Der Markt Marktrodach hat mit dem Beschluss vom \_\_\_\_\_ den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Großvichtach" imit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom \_\_\_\_\_ nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren als Satzung gemäß §10 Abs.1 BauGB und Art.81 BayBO beschlossen.

Marktrodach, den \_\_\_\_\_  
1. Bürgermeister

## 6. Inkrafttreten



Übersichtskarte



Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

# V O R E N T W U R F

Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am	Name
Vorhaben: Neubau einer Betriebsstätte in Großvichtach					
Verfahrensträger: Markt Marktrodach, Kirchplatz 3, 96364 Marktrodach					
Vorhaben- und Erschließungsträger: Stefan Mai, Großvichtach 65, 96364 Marktrodach					
Landkreis: Kronach					
Maßstab: 1 : 250		Vorhabenbezogener Bebauungsplan			
1 : 1000					
Vorhabensträger:			Entwurfsverfasser:		
(Datum) (Unterschrift)			HTS - Plan GmbH		
			Büro für Ing.-technische Planungen Hoch-, Tief- und Städtebau		
(Datum) (Unterschrift)			Söhrstraße 51 96317 Kronach Tel.: 09261/8257-0 Fax: 09261/8257-20 E-Mail: info@hts-plan.de		
			25.03.2019 (Datum) (Unterschrift)		