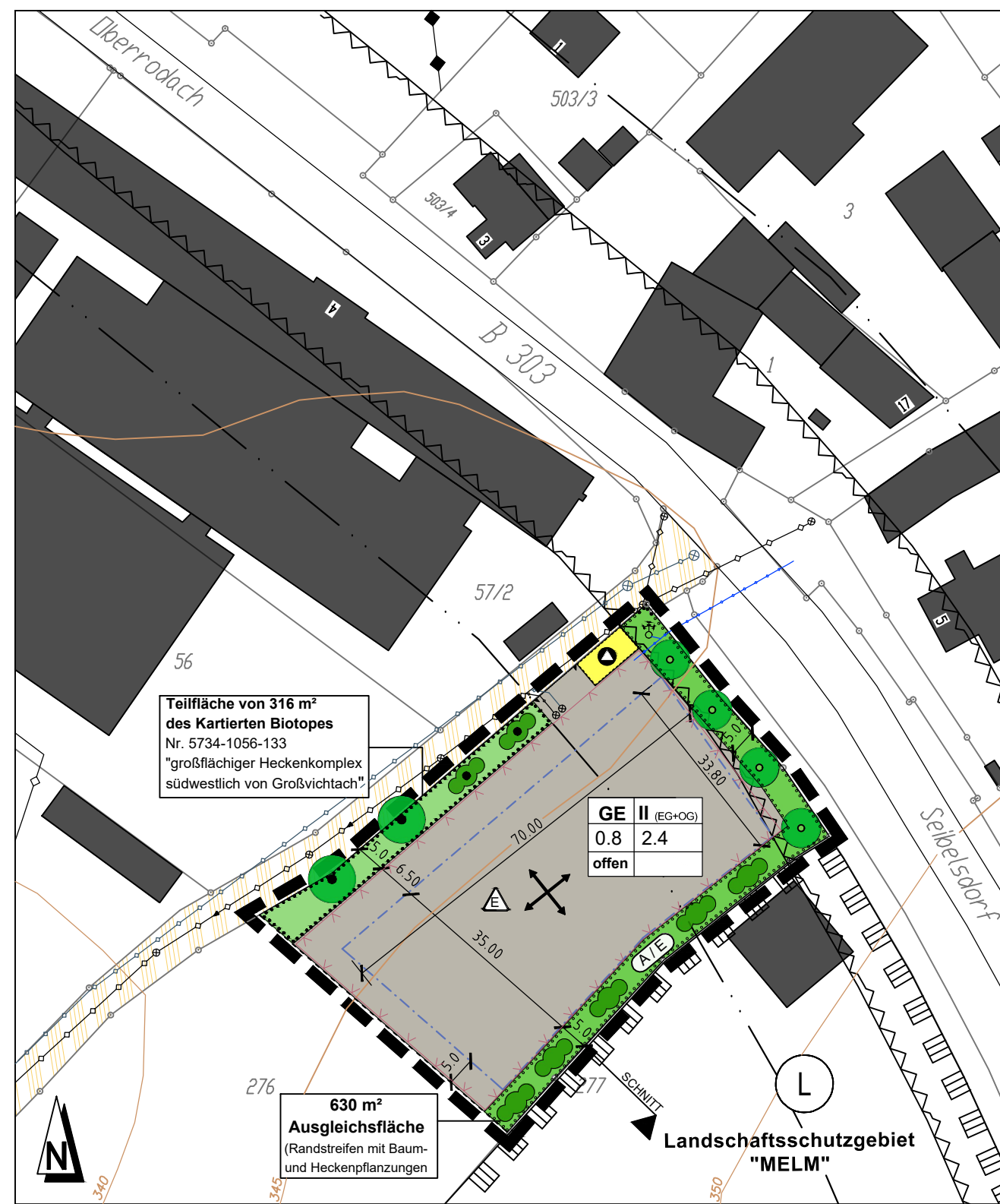


Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großvichtach" Markt Marktrodach

A) PLANZEICHNUNG M 1: 1000

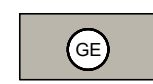


B) FESTSETZUNGEN

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 Erdschossfußbodenebene 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



3.2 Baugrenze
Bauliche Anlagen dürfen die festgesetzten Baugrenzen nicht überschreiten. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können gemäß § 23 Abs.5 BauNVO Nebenanlagen zugelassen werden. 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 Hauptfrischrichtung wie im Planeintrag ist einzuhalten.

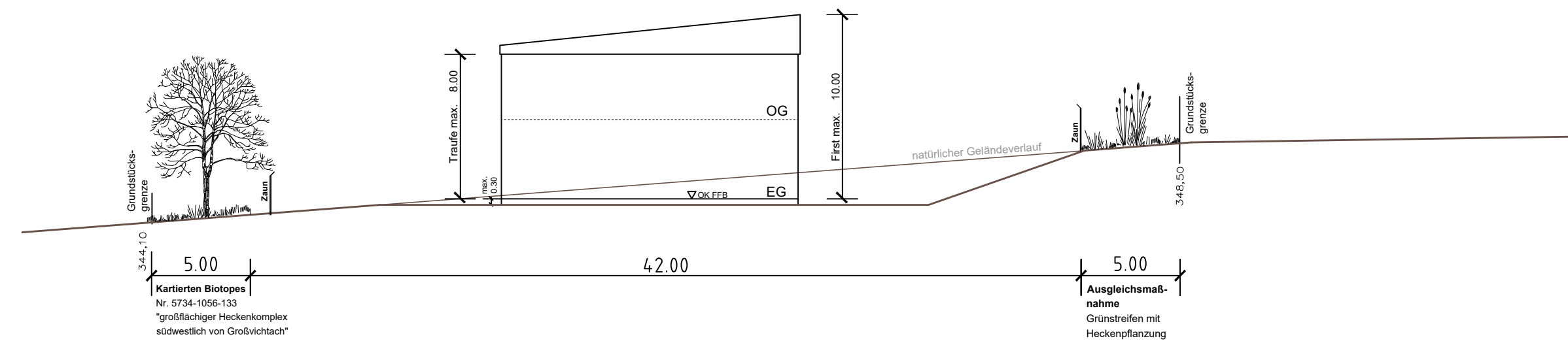


4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 4.1 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Wirtschaftsweg
- 4.2 Ein- bzw. Ausfahrten



GELÄNDESCHNITT A-A M 1:250



5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Abfall
Stellplatz Container Altglas

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§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

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 Erhaltungen
 - 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

8.5 Versiegelung
Nicht überbaute Grundstücksflächen für Fahr- und Gehwege und Stellplätze sind mit wasser- und luftdichtem Aufbau sowohl der Oberflächen als auch der Tragstrukturen herzustellen.

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 baccata - Zweigfelliger Weißdorn
 - Corylus avellana - Hasel
 - Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
 - Prunus spinosa - Schlehe
 - Lonicera nigra - Schwarze Heckenkirsche
 - Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
 - Sambucus racemosa - Traubenholunder
 - Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
 - Rosa canina - Hundrose
 - Rosa tomentosa - Filzrose

Desweiteren wird in Mainleus auf dem Flurstück 558, Gemarkung Schimmendorf, auf einer Fläche von 820 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 der Herkunftsregion 12 "Fränkisches Hügelland" von einem zertifizierten Hersteller (Zertifikat muss vorgelegt werden); Angepasste extensive Mahdnutzung mit Abräumen des Schnittgutes mit Schnittzeitpunkten zwischen 15. und 30. Juni jeden Jahres. Die Wiese darf weder gedüngt noch mit chemischem Pflanzenschutz behandelt werden. Eine extensive Beweidung ohne Zufütterung ist ebenfalls zulässig, jedoch nicht vor dem 1. Juni eines jeden Jahres. Die Laubgehölze am Rande der Fläche sind zu erhalten.

LAGEPLAN M 1: 1000



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.

3. Lärmimmissionen

Der Betrieb des Garten- und Landschaftsbetriebes einschließlich Liefer- und Ladetätigkeit wird auf die Tagzeit beschränkt.

4. Einfriedungen

4.1 Sicherheitszaun
Als Einfriedung sind Zäune aus Stabmatten oder Maschendrahtzäune zulässig. Die max. Zaunhöhe beträgt 2,00 m über dem natürlichem Geländenniveau. Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

4.2 Wildschutzzäun

Zum Schutz von Wildverbiss sind Gehölzpflanzungen so lange mit einem Wildschutzzäun oder mit Einzelschutz einzufrieden, bis sie aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Der Wildschutzzäun ist so zu setzen, dass die Befahrbarkeit angrenzender Wege und die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Flächen uneingeschränkt möglich ist.

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 Memmelsdorf, 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.

3. Oberirdische Gewässer

Nordwestlich des geplanten Vorhabenbereiches verläuft im Bereich des vorhandenen Wirtschaftsweges bzw. unmittelbar darunter ein namenloses Gewässer III. Ordnung in Richtung der Losnitz. Dieses Gewässer ist bereits im Bestand verortet, womit durch die geplante Vorhaben keine weiteren Eingriffe in das Gewässer und seine Ufer erfolgen. Dies bezieht sich auch auf die Hochwasserrückhaltung sowie den Hochwasserabfluss. Das Vorhaben befindet sich außerhalb festgesetzter bzw. vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete oder des Bereiches von Gewässern, für die es einer Anlageneignung gemäß Art.20 BayWG bedarf. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass sich der Zufahrtbereich und ein Streifen von ca. 10 m auf dem Grundstück 276 parallel zum Weg noch im wassersensiblen Bereich des namenlosen Gewässers befindet. Zum Gewässer selbst stehen keine Wasserspiegelmessungen bzw. hydraulischen Berechnungen zur Verfügung. Bei geplanten Geländeänderungen ist ggf. die Abflusssituation des Gewässers zu berücksichtigen.

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 Planzeichnungsverordnung 1990.

F) VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktmarktrodach 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 25.03.2019 gemäß §3 Abs.1 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom 08.07.2019 bis einschließlich 05.08.2019 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 Marktmarktrodach 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. 2 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.

6. Satzung

Der Marktmarktrodach hat mit dem Beschluss vom _____ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Gewerbegebiet Großvichtach" mit 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



Übersichtskarte



Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

ENTWURF

1		Änderungen gem. ToB 1. Auslegung 06.08.2019		19.11.2019	Wieg.-Rä
Nr.	Änderungen	geändert am	Name	geprüft am	Name
Vorhaben: Neubau einer Betriebsstätte in Großvichtach					
Verfahrensträger: Markt Marktrodach Kirchplatz 3 96364 Marktrodach			Anlage:		
Vorhaben- und Erschließungsträger: Stefan Mai Großvichtach 65 96364 Marktrodach			Projekt-Nr.: 19-007		
Landkreis: Kronach		Tag		Name	
Maßstab: 1:250 1:1000		Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Festsetzungen und Verfahrenshinweisen			
entw. März 2019		Wiegand-Räse			
gez. März 2019		Wiegand-Räse			
gepr.					
Vorhabensträger:			Entwurfsverfasser:		
			HTS - Plan GmbH		
			Büro für Ing.-technische Planungen Hoch-, Tief- und Städtebau		
			Seestraße 51 96317 Kronach Tel.: 09261/6227-0 Fax: 09261/6227-20 E-Mail: info@hts-plan.de		
(Datum)		(Unterschrift)		25.03.2019	
				(Datum)	
				(Unterschrift)	