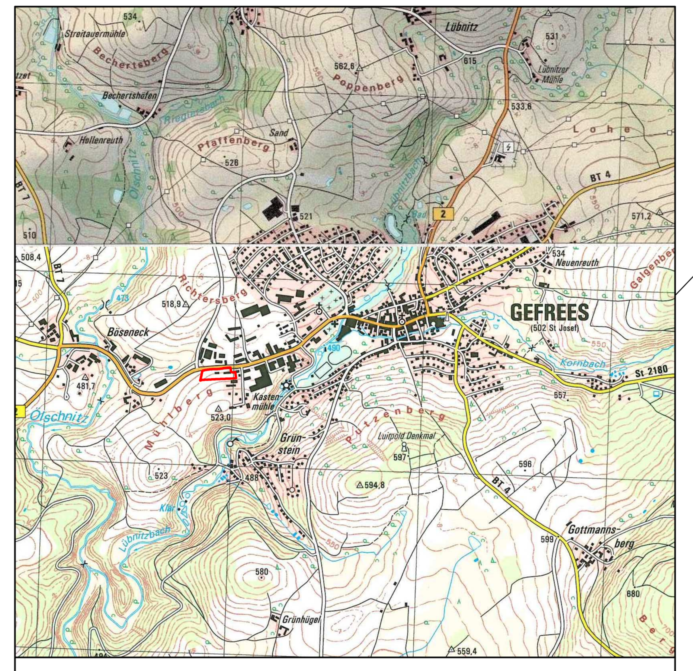
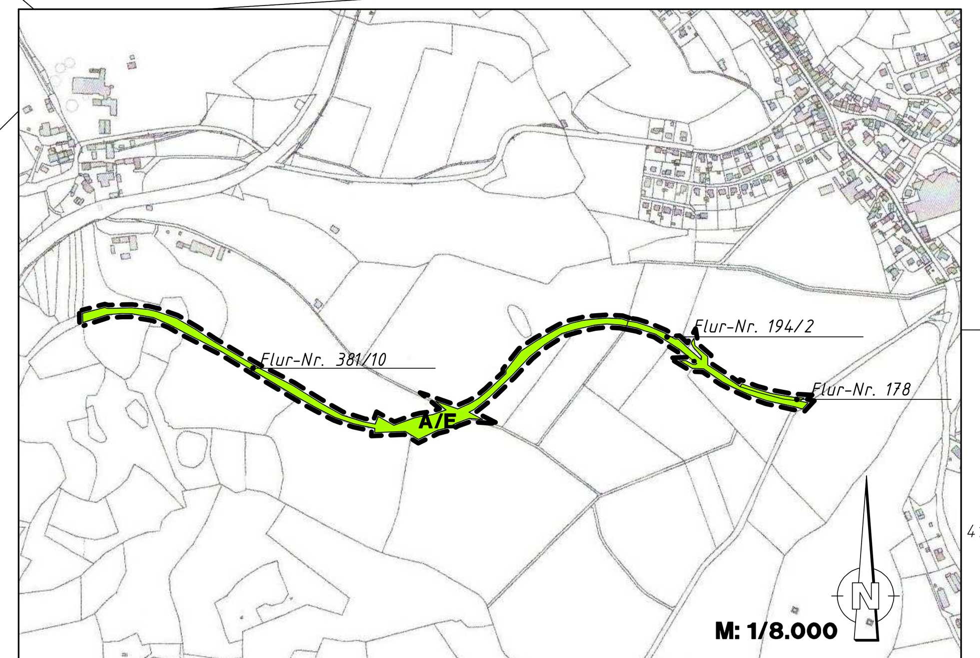
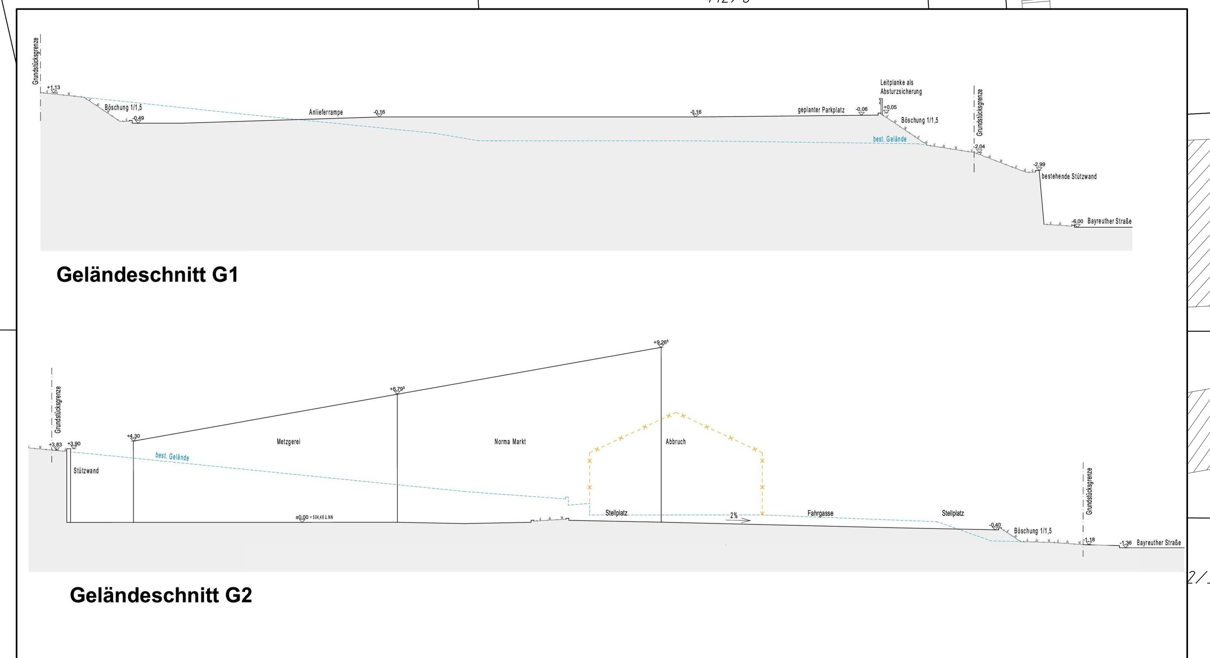


Übersichtskarte M: 1/25.000



Ausgleichsflächen: Flur-Nr. 178 und 194/2 (Gemarkung Streitau)
Flur-Nr. 381/10 (Gemarkung Falls)



Schnitte M: 1:250

Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel"

SO GEH

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m², ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 580 m², eine Metzgerei mit einer Verkaufsfläche von maximal 60 m² mit Imbiß auf einer Fläche von maximal 70 m² sowie ein Cafe mit Backshop auf einer Fläche von maximal 50 m². Die drei Einrichtungen besitzen jeweils einen separaten Eingang. In den Verkaufsflächen des Lebensmittelmarktes ist die Fläche für den Windfang bereits enthalten. Die Warengruppen müssen denen eines typischen Lebensmittelmarktes entsprechen.
Bei dem Vorhaben wird die äußere Erschließung auf dem Gelände barrierefrei geplant. Die zu errichtende Infrastruktur zum Gelände hin sollte zukünftig je nach Flächenverfügbarkeit möglichst nach DIN 18040-3 „Barrierefreies Bauen – Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum" hergestellt werden.

1.1.2. Grundfläche — **GR < 2.750 m²**

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche von 2.750 m² (GR < 2.750 m²) festgesetzt.

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen — **GOK<10m**

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von zehn Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK<10m). Gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut.

1.1.4. Höhenlage von Gebäuden

Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe im Bereich des Haupteingangs des geplanten Marktes muss zwischen 504,40 und 504,60 Meter über NN liegen. Dies ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Flächen

1.2.1. Baugrenze

Stellplätze, Rampen und Verkehrsflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.2.2. Abstandsflächen

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Abstandsflächen von 1 H, mindestens jedoch drei Meter, einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen

öffentliche Verkehrsflächen

private Verkehrsflächen

Sichtdreiecke

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen jeglicher Art, welche über die Geländeoberfläche hinausreichen, nicht errichtet werden. Anpflanzungen aller Art und Stapelkeine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen und ähnliche, mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände oder Fahrzeuge dürfen nicht angelegt oder abgestellt werden, wenn sie sich mehr als 80 cm über Fahrbahnebene der Staatsstraße erheben.

1.4. Grünflächen

private Grünfläche

Das Gebiet ist zur gemäß den Planeintragungen hin mit Grünflächen abzugrenzen und zu durchgrünen. 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. Bei allen Pflanzgeboten ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

1.5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gehölzbestand entlang der Staatsstraße

Pflanzgebot für Hecke
(Breite vier Meter)

Pflanzgebot für Bäume

Zu pflanzen ist je 700 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Die Bepflanzung, die im Plan dargestellt ist, wird angerechnet. Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen — **A/E**

Für Baumpflanzungen ist ein offener Wurzelteller von mindestens 6 m² sowie mindestens 12 m³ durchwurzelbare Fläche pro Baum vorzusehen. Auf den Grünflächen werden Strukturen, wie Lesesteinhaufen, kleinere Gebüsche, vegetationsarme Kies- und Sandflächen oder Totholzstapel, geschaffen. In Teilbereichen erfolgt keine Rasenansaat, sondern eine Ansaat mit autochthonem Wiesensaatgut, damit sich blütenreiche Lebensräume entwickeln können. Für diese Flächen ist eine einmalige Mahd im Jahr durchzuführen, frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zulässig.
Innerhalb des Planungsgebietes können somit Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von rund 700 m² geschaffen werden. Für die noch fehlenden 1.370 m² werden im Bereich der Grundstücke Flur-Nummer 178, 194/2, beide Gemarkung Streitau, oder Flur-Nummer 381/10, Gemarkung Falls, Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt; es handelt sich dabei um einen Teil der ehemaligen Bahnlinie Falls-Gefrees. Die Fläche wird aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen, Ablagerungen werden beseitigt und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Nutzungskonzept erstellt.
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginnsanzeige fachgerecht auszuführen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist dem Landratsamt anzuzeigen.

1.6. Sonstige Planzeichen

1.6.1. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Bauverbotszone der St 2180

Innerhalb der Bauverbotszone der St 2180 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) sind Hochbauten, Stellplätze, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs sowie bauliche Anlagen, die den Bestand der Staatsstraße oder die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen können, nicht zulässig. Für Überschreitungen ist eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.
Direkte Zufahrten von der Staatsstraße sind nicht zulässig.

1.6.2. Fläche für Stützmauern

bestehende Stützmauer

geplante Stützmauer

maximal zulässige Höhe der Stützmauer — H=0,8m

Im Bereich der geplanten Stützmauern ist eine Absturzsicherung vorzusehen. Bemessung für Lkw-Anlieferverkehr nach den „Richtlinien für passive Schutzeinrichtungen an Straßen".
Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von maximal zwei Metern zulässig, Abgrabungen bis zu einer Höhe von maximal 4,50 Metern.

1.6.3. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer — **PD 5°-15°**

Im Sondergebiet sind Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° zugelassen.
Dacheindeckungen sind mit roten, braunen oder schwarzen (anthrazitfarbenen) Ziegeln oder rot oder rotbraun eloxierten Titanzink- oder Trapezblechen auszuführen. Für Eingangsüberdachungen sind Glasdächer möglich. Solar- oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig. Dachbegrünung ist zulässig und erwünscht.

2.2. Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen. Leichtmetallverkleidungen, Holzverkleidungen bzw. Verkleidungen in Holzoptik oder Natursteinverkleidungen sind zulässig, sofern sie zwei Drittel der Gesamtfläche nicht überschreiten. Gebäudefassaden sollten durch Material- und Farbwechsel gegliedert werden. Reflektierende oder grelle Farben oder Materialien sind zu vermeiden. Fassadenbegrünung ist zulässig und erwünscht.

2.3. Werbeanlagen/Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sind so auszubilden und anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße, den Ortsstraßen und der Zufahrt nicht geblendet oder getäuscht werden können.
Durch den Parkverkehr dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße, den Ortsstraßen und der Zufahrt nicht geblendet oder abgelenkt werden. Erforderlichenfalls ist ein wirksamer Blendschutz anzuordnen.
Bei der Beleuchtung von Gebäuden sind insektenfreundliche Kaltstrahler zu verwenden.

2.4. Einfriedungen

Falls Einfriedungen vorgenommen werden, sind diese möglichst offen zu gestalten (z.B. Stahlgitterzaun). Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen auf der Innenseite der zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen zu errichten, sie dürfen die Pflanzflächen nicht umschließen. Sockel sind nicht zulässig. Die Einfriedung muss im Mittel einen Abstand von 15 cm vom Boden aufweisen.

2.5. Entwässerung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, muss die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Oberflächen- und Niederschlagswasser, das nicht auf dem Grundstück versickert, wird nach wasserrechtlicher Genehmigung über geeignete Rückhaltemaßnahmen gesammelt, gedrosselt und mittels Verrohrung dem städtischen Kanal zugeleitet. Abwasser wird über das bestehende städtische Kanalsystem abgeleitet. Eine maximale Einleitmenge von 15 Litern pro Sekunde darf nicht überschritten werden.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GR<2.750 m²	Grundfläche
Gebäudeoberkante	GOK<10m	PD	Dachform
Dachneigung	5°-15°		

Baubeschränkungszone der St 2180

Die Errichtung von baulichen Anlagen in der Baubeschränkungszone des Art. 24 BayStrWG (40 Meter vom Fahrbahnrand) ist nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth und der mit den Aufgaben der obersten Landesstraßenbaubehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig.

Flurstücksnummer — **413/2**

vorhandene Grundstücksgrenze

Gebäudeeingänge

4. Hinweise

4.1. Bauanträge

4.1.1. Bauantragsunterlagen

In den einzureichenden Bauvorlagen ist in einem Freiflächen-Gestaltungsplan die vorgesehene Bepflanzung darzustellen und zu benennen. Dabei ist auch darzustellen, welche bestehenden Bäume erhalten werden und welche beseitigt werden müssen. Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan sind einzuhalten bzw. anzuwenden.

4.1.2. Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung ist im Bauantrag durch einen Gebäude- und Geländeschnitt mit Angaben der Höhen in bezug auf die Straßenbegrenzungslinie in der Achse der Grundstückszufahrt oder über NN darzustellen.

4.2. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich

Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht solcher Bauvorhaben gemäß § 34 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

4.3. Benachrichtigungen

Spätestens sechs Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen sind die Deutsche Telekom und die Bayernwerk Netz GmbH zu benachrichtigen.

4.4. Denkmalschutz

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.

4.5. Stützmauern

Die geplante Stützmauer nach Süden sollte so ausgebildet werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser zurück gehalten werden kann und daher mindestens 50 cm über das bestehende Geländeniveau hinausgehen.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat beschloss in der Sitzung vom 27. Juni 2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße". Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt 07/2019 bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße" in der Fassung vom 27. Juni 2019 fand in der Zeit vom 9. August bis 13. September 2019 statt. Außerdem wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Gefrees eingestellt.

5.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße" in der Fassung vom 27. Juni 2019 fand in der Zeit vom 9. August bis 13. September 2019 statt.

5.4. Behandlung im Stadtrat

Die während der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 26. September 2019 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße" in der Fassung vom 26. September 2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. März bis 17. April 2020 öffentlich ausgelegt. Außerdem wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Gefrees eingestellt.

5.6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße" in der Fassung vom 26. September 2019 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12. März bis 17. April 2020 beteiligt.

5.7. Behandlung im Stadtrat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 28. Mai 2020 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.8. Wiederholung der Öffentlichen Auslegung

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße" in der Fassung vom 28. Mai 2020 wurde nach Planänderungen mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20. Juli bis 21. August 2020 öffentlich ausgelegt. Außerdem wurden die Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Gefrees eingestellt.

5.9. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden an der öffentlichen Auslegung

Zu dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße" in der Fassung vom 28. Mai 2020 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20. Juli bis 21. August 2020 beteiligt.

5.10. Behandlung im Stadtrat

Die während der öffentlichen Auslegung eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Stadtrat in der Sitzung am 24. September 2020 behandelt. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

5.11. Satzungsbeschluss

Die Stadt Gefrees hat mit Beschluss des Stadtrates vom 24. September 2020 den Bebauungsplan für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24. September 2020 als Satzung beschlossen.

Gefrees, den 28. September 2020 . . . .
Stadt Gefrees
Oliver Dietel
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.12. Ausgefertigt

Gefrees, den 2. Oktober 2020 . . . .
Stadt Gefrees
Oliver Dietel
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.13. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße" wurde am . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Gefrees zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Bebauungsplanes 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 hingewiesen.

Gefrees, ...
Stadt Gefrees
Oliver Dietel
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	1.71.10
	Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel Bayreuther Straße"", Stadt Gefrees
Planungsstand:	24. September 2020 **ENDFASSUNG**
Maßstab:	1:500
Entwurfsverfasser:	ivs gmbh ingenieurbüro für bauwesen beratende ingenieure Am Kehlgraben 76 – 96317 Kronach Tel. (09261) 6062-0 – Fax (09261) 6062-60 e-mail: info@ivs-kronach.de – http:\\www.ivs-kronach.de
bearb. / gez.:	kö / kö
Ort, Datum:	Kronach, im Oktober 2020

Dipl. Geogr. Norbert Köhler