

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 'Gewerbegebiet Hollfeld Nord'

96142 Hollfeld, Flnr. 1359, 1360 Tfl., Gemarkung: Hollfeld

Vorhabenträger:

Firma Krause Bauträger Holding GmbH

Wittelsbacherring 19

95444 Bayreuth

Tel. 0921 - 764660

Fax: 0921 - 52228

Zeichnung:

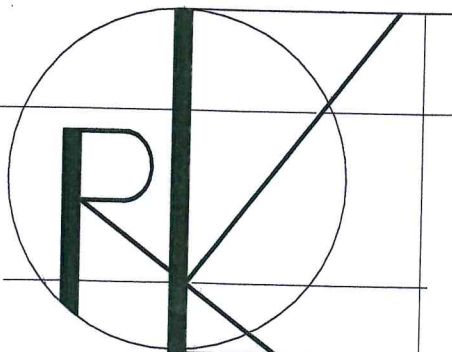
Bebauungsplan M1:1000

Erstellt/Geändert:

Fassung: 17. November 2011

geändert/ergänzt: 01.06.2012

geändert/ergänzt: 08.08.2012



REINER KÜFNER
ARCHITEKT BDB - DIPL. ING. (FH)

OBERGRÄFENTHAL 4
95463 BINDLACH
TEL. 09208/9502
FAX 09208/9504

Datum:	08. August 2012	Proj.Nr.:	11/0538	
Gez.:	RR	Plan-Nr.:	1	Blatt:

Teil B: Planliche Festsetzungen

Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-
§§1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO-1	Sondergebiet SO 1 (§11 BauNVO) Ärztehaus Apotheke
SO-2	Sondergebiet SO 2 (§11 BauNVO) Einzelhandel 1. Lebensmittelvollsortimenter VK max. 1250 m ² (inkl. Bäckerei) 1a Café Nutzfläche max. 100 m ² 2. Lebensmitteldiscounter VK max. 799 m ² 3. Fachmarkt VK max. 350 m ²
GE-2	bestehendes Gewerbegebiet GE-2 (§8 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung

(§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 -BauGB-, §16 BauNVO)

Art der baul. Nutzung	SO	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
	GRZ	GFZ
Bauweise		Dachformen: PD - versetztes Pultdach 10 - 15 Grad FD - Flachdach 5 Grad SD - Satteldach max. 30 Grad

Sondergebiet SO - 1

Geschossflächenzahl GFZ (max.)	2,4
Grundflächenzahl GRZ	0,8
Anzahl der Vollgeschosse (max.)	III
- Erdgeschoss	
- 1. Obergeschoss	
- 2. Obergeschoss	

Sondergebiet SO - 2

Geschossflächenzahl GFZ (max.)	0,8
Grundflächenzahl GRZ	0,8
Anzahl der Vollgeschosse (max.)	I
- Erdgeschoss	

bestehendes Gewerbegebiet GE-2

Geschossflächenzahl GFZ (max.)	2,4
Grundflächenzahl GRZ	0,8

Anzahl der Vollgeschosse (max.)

II

- Erdgeschoss
- 1. Obergeschoss

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 -BauGB-, §§22 und 23 -BauNVO-)

offene Bauweise

O

Baugrenzen dürfen vollständig ausgenutzt werden

Baugrenze

Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

Flachdächer,
geneigte Dächer bis
30 Grad

Zugelassen ist:

- geneigte Dächer bis 30 Grad,
- Flachdach bis 5 Grad Neigung für Hauptgebäude, sowie Anbauten und untergeordnete Bauteile (z.B. Anlieferung, Bäckerei, Café, Eingangsportal und Überdachung)
- Dachdeckung: Aluwellen, Trapezblech, Foliendach vorbewittert, bzw. pulverbeschichtet (grau, rot, schwarz, anthrazit), blendfrei, Ziegeleindeckung (rot, schwarz, rotbraun), Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche
- Firsthöhe (Satteldach oder Pultdach) max. 12 m

Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage des Fertigfussbodens der geplanten Gebäude wird auf 395.000 ü. NN festgelegt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)



private Verkehrsflächen
Ausführung: Stellplätze gepflastert
Verkehrsflächen Asphalt oder gepflastert



Vorschlag für die Anordnung der Stellplätze



öffentliche Verkehrsflächen



geplante Erschliessungsstrasse
(siehe Bebauungsplan Gewerbegebiet Hollfeld Nord Nr.18)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
öffentliche Parkplätze

Gärtnerische Gestaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)



private Grünflächen



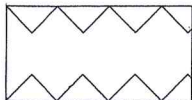
Parkplatzbäume mit Unterpflanzung
Hochstamm, Stm = 18/20cm, z.B.
Stieleiche
Spitzahorn
Baumhasel
Vogelkirsche
Vogelbeere
Anforderung Bodensubstrat:
- Boden sollte frei von Wurzelunkräutern sein
(weist breites Kornspektrum auf, gute Wurzelbelüftungseigenschaften)
- Wasserspeichervermögen kann durch Lava, bzw. lehmigen Unterboden erhöht werden.
- Verwendung von kniehohen Bodendeckern sollte vermieden werden.
(z.B. Cotoneaster, Symphoricarpos, Lonicera)
- Bei Unterpflanzung eines Kugelbaums im Parkplatzbereich ist eine Pflanzmenge von 9-11 Pflanzen / m² ausreichend
Unterpflanzung der Parkplatzbäume:
- Grünflächen mit Wildblumen (Samen eingestreut).

Arten- und Sortenzusammensetzung in Absprache mit dem
Kreisfachberater des Landkreises Bayreuth, Tel 0921 - 728381

Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

Von der Bebauung freizuhalten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 -BauGB-)



Bauverbotszone im Bereich der Bundesstraße B 22
Der Abstand wurde in Absprache mit dem Straßenbauamt
von 20 m in einem Teilbereich auf 15 m reduziert.
(Wegeflächen, Werbetafeln und Stellplätze zulässig)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs



bestehende Grenzlinie



bestehende Gebäude



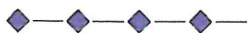
Vorschlag neu geplante Gebäude

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)



Bestehende Schmutzwasserleitung DN 300



Bestehende Regenwasserleitung DN 300

Emmissionen:

Grundlage für die Ermittlung der zulässigen Emmissionen ist das bestehende Schallschutzgutachten von IB IBAS. Basierend auf diesem Gutachten wurde durch das Büro IBAS zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 18 'Gewerbegebiet Hollfeld Nord' eine schalltechnische Untersuchung mit Emmissionskontingentierung durchgeführt. Folgende Schallleistungspegel wurden innerhalb der bebaubaren Fläche der Sondergebiete festgelegt:

- Innerhalb der Sondergebietsfläche SO-1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen, flächenbezogenen, Schallleistungspegel von 53 dB (A)/m² in der Tagzeit von 40 dB (A)/m² in der Nachtzeit nicht überschreitet.
- Innerhalb der Sondergebietsfläche SO-2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission den immissionswirksamen, flächenbezogenen, Schallleistungspegel von 59 dB (A)/m² in der Tagzeit und 40 dB (A)/m² in der Nachtzeit nicht überschreitet.
- Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Bei der Neuentwicklung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im entsprechenden Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorlV abzustimmen.

Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulasträger der Bundes- und Staatsstraße wegen Lärm oder anderer von Bundes- und Staatsstraße ausgehender Immissionen sind ausgeschlossen.

Werbeanlagen

Die Planung der Werbeanlagen richtet sich nach der BayBO und ist mit den entsprechenden Stellen abzustimmen.

Denkmalschutz

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die

vorgabe nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Ver- / Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen (insbesondere Strom- und Telekommunikationsleitungen) nach Planung der jeweils zuständigen Versorgungsunternehmen.

Die Abwasserleitungen werden in das bestehende Kanalsystem geleitet. Es ist ein Trennsystem vorhanden.

Brandschutz

Bei Aufenthaltsräumen im Obergeschoss müssen die notwendigen Fenster mit den Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (2. Rettungsweg). Eine Bepflanzung mit Bäumen oder hohen Sträuchern unterhalb von Rettungsfenstern (Notausstiege) ist nicht statthaft.

Durch die Änderung der Nutzung sind die Auflagen des abwehrenden Brandschutzes eher geringer zu bewerten als vorher. Die erforderliche Löschwasserversorgung bzw. Löschwassermenge war und ist ausreichend.

Abstandsflächen

Ungeachtet der Baugrenzen sind die bauverordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zwingend einzuhalten.

Regenwasserentwässerung, Bodenversiegelung

Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken. Fusswege, Stellplätze etc. sollten weitgehend mit wasserdurchlässigem Aufbau, z.B. Sicker-, Betonstein- und Rasenpflaster mit großem Fugenanteil, hergestellt werden.

Zur Entlastung der Abwasseranlage und zur Schonung des Grundwasserhaushalts sollte generell geprüft werden, ob gering belastetes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden kann.

Begründung

Das Planungsgebiet befindet sich im Kreuzungsbereich der Bamberger Straße (B22) / Am Weiherer Weg, direkt am Ortseingang der Stadt Hollfeld. Hier besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan 'Hollfeld Nord Nr.18' soll in einem Teilbereich geändert werden. Für die geplante Nutzung ist es notwendig das bestehende Gewerbegebiet GE-1 und einen Teilbereich des Gebietes GE-2 in Sondergebiete umzuwandeln. Es sollen ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel entstehen und ein eigenes für das Ärztehaus. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummer 1359 und eine Teilfläche der Flurnummer 1360, Gemarkung: Hollfeld. Die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplans erfolgte im Zuge der Untersuchung einer möglichen Umsiedlung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters. Der bestehende Standort bietet keine Möglichkeit der Erweiterung bzw. der Modernisierung des bestehenden Gebäudes. Des weiteren ist es geplant ein Ärztehaus in das Baugebiet zu integrieren. Hier besteht großes Interesse seitens der Bevölkerung und der Stadt ein Ärztehaus in der Stadt Hollfeld zu verwirklichen. Dieses Ärztehaus würde auch für die umgebenden Gemeinden und Ortschaften eine Verbesserung der ärztlichen Versorgung bedeuten. Im Sondergebiet SO-2 ist eine Obergrenze für die Verkaufsflächen festgelegt. Durch diese Festsetzung ist eine Verträglichkeit mit den umliegenden Gemeinden gewährleistet.

Um das Änderungsverfahren des Bebauungsplans zu realisieren, muss auch der bestehende Flächennutzungsplan geändert werden. Dies soll im Parallelverfahren abgewickelt werden.

Verfahrensvermerke

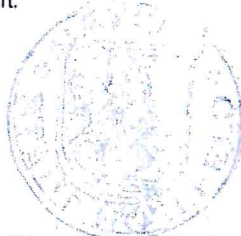
Verfahrensvermerke '1. Änderung Bebauungsplan Nr. 18'

a) Der Stadtrat der Stadt Hollfeld hat in der Sitzung vom 25.10.2011 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am 10.11.2011 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 08.12.2011 bis 09.01.2012 durchgeführt, die vorzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB) gem. Benachrichtigung des planenden Architekten vom 06.12.2011 für die Dauer eines Monats durchgeführt.

Hollfeld, 20.01.2012


Barwisch
Erste Bürgermeisterin

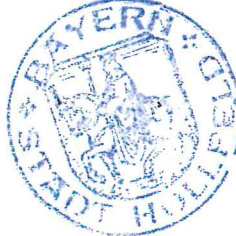


b) Zu dem Entwurf des Änderungsplans mit Begründung / Umweltbericht in der Fassung vom 01.06.2012 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB lt. Benachrichtigung des planenden Architekten vom 19.06.2012 für die Dauer eines Monats beteiligt.

Der Entwurf des Änderungsplans mit Begründung / Umweltbericht in der Fassung vom 01.06.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2012 bis 03.08.2012 öffentlich ausgelegt.

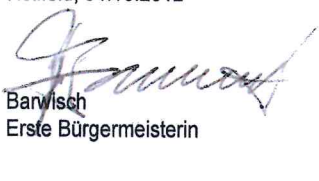
Hollfeld, 06.08.2012


Barwisch
Erste Bürgermeisterin



c) Die Stadt Hollfeld hat mit Beschluss des Stadtrates der Stadt Hollfeld vom 02.10.2012 den Änderungsplan in der Fassung vom 08.08.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

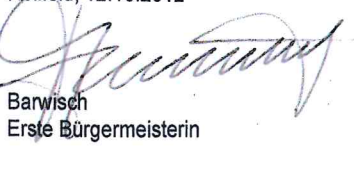
Hollfeld, 04.10.2012


Barwisch
Erste Bürgermeisterin



d) Der Änderungsplan in der Fassung vom 08.08.2012 wurde am 11.10.2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Änderungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Hollfeld, 12.10.2012


Barwisch
Erste Bürgermeisterin

