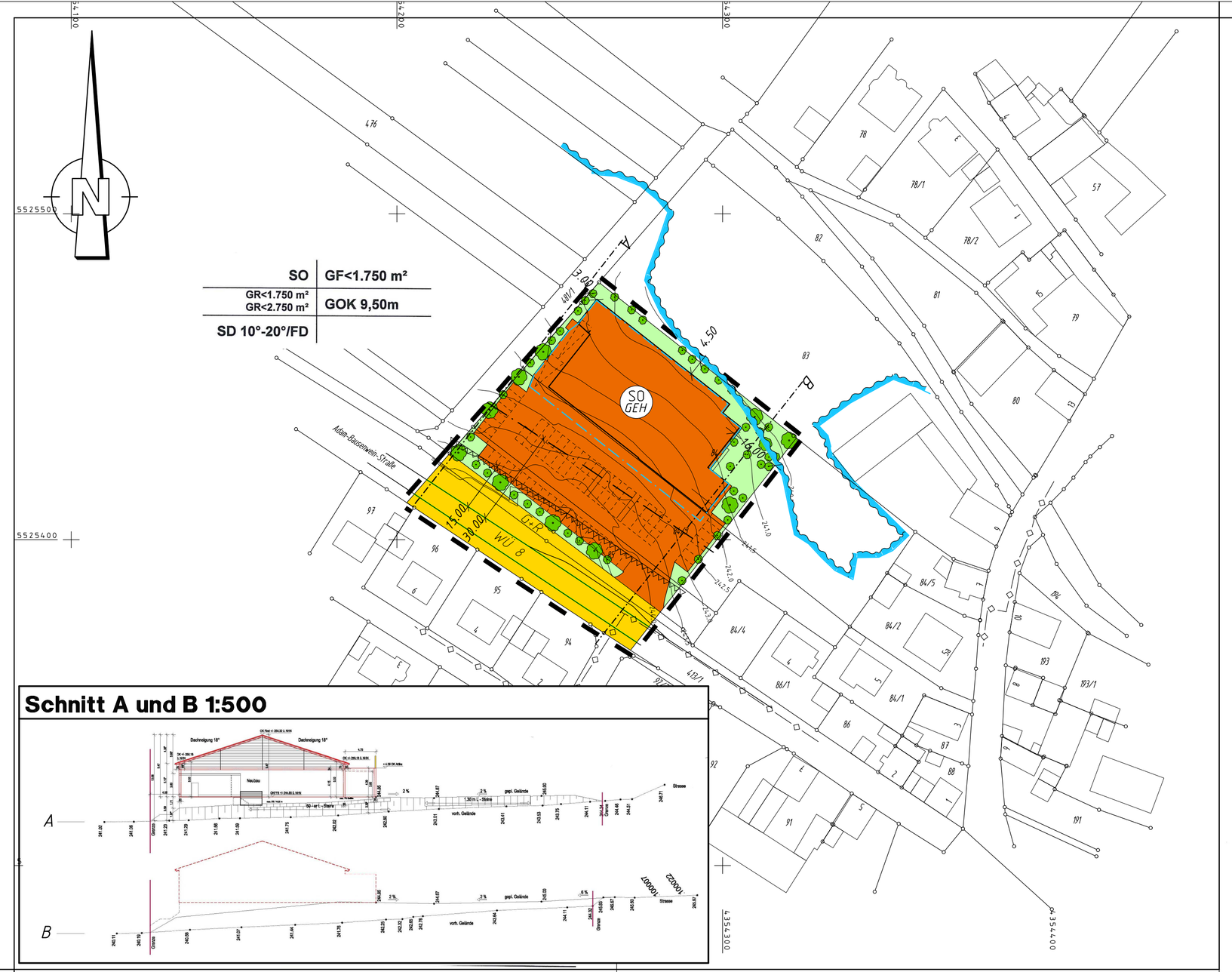


Schnitt A und B 1:500

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98).

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 1.050 m² sowie ein Cafe mit Backshop auf einer Verkaufsfläche von maximal 110 m² und einem separaten Eingang. Es dürfen Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenstände des täglichen Bedarfs sowie ergänzende Sortimente anderer Warenbranchen angeboten werden.
Anlieferung während der Nachtzeit (von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist nicht zulässig.
Der Bauherr des Lebensmittelmarktes hat mit dem Bauantrag oder den Unterlagen zur Genehmigungsfreistellung ein Schallschutzgutachten vorzulegen, aus dem hervorgeht, dass das Vorhaben mit der vorhandenen und nach Flächennutzungsplan und Bebauungsplan möglichen Umgebungsbebauung verträglich ist.

1.1.2. Geschossfläche

GF < 1.750 m²

Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Geschossfläche von 1.750 m² (GF < 1.750 m²) festgesetzt.

1.1.3. Grundfläche

GR < 1.750 m²
GR < 2.750 m²

Es wird eine maximal zulässige Grundfläche für Gebäude von 1.750 m² (GR < 1.750) und für sonstige befestigte Flächen von 2.750 m² festgesetzt.

1.1.4. Höhe baulicher Anlagen

GOK 9,50m

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 9,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt (GOK 9,50m). Gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum Dachfirst.

1.1.5. Höhenlage von Gebäuden

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe des geplanten Marktes darf nicht höher liegen als maximal einen Meter unter der bestehenden Straßenhöhe der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Hauptzufahrt (Adam-Bausenwein-Straße). Dies ist im Zuge des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

1.2. überbaubare und nicht überbaubare Grundstückflächen

1.2.1. Baugrenze

Gebäude und Gebäudeteile dürfen die Baugrenze nicht überschreiten.

1.2.2. Abstandsflächen

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind gemäß Art. 6 Abs. 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) Abstandsflächen von 0,4 H, mindestens jedoch drei Meter einzuhalten.

1.3. Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Geh- und Radweg

G+R

1.4. Hauptversorgungsleitungen

Gasversorgungsleitung der Bayernwerk Netz GmbH

Der Schutzzonenbereich der Gasleitung beträgt jeweils einen Meter beiderseits der Leitungsachse.

1.5. Grünflächen

private Grünfläche

Das Baugebiet ist zur freien Landschaft hin mit Grünflächen abzugrenzen und zu durchgrünen. Zur freien Landschaft hin ist ein Grüngürtel anzulegen und entsprechend den Planeintragungen mit Bäumen zu bepflanzen. 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 Grünflachen zu gestalten. Bei allen Pflanzgeboten sind heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die gesetzlichen Pflanzabstände sind einzuhalten.

1.6. Flächen für den Hochwasserschutz

Überschwemmungsgebiet der Pleichach

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes darf das Geländeniveau nicht erhöht werden. Bauliche Anlagen sind nicht zulässig.

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

Pflanzgebot für Bäume (nicht standortgebunden)

Zu pflanzen ist je 500 m² Grundfläche ein heimischer Laubbaum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Große zwischen 80 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Die Bepflanzung, die im Plan dargestellt ist, wird angerechnet.
Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste im Anhang des Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der FABION GbR vom 24. Januar 2019, geändert am 17. Juni 2019, anzuwenden. Das Gutachten ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

A/E

Die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß des Umweltberichts mit Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung der FABION GbR vom 24. Januar 2019, geändert am 17. Juni 2019, durchzuführen. Das Gutachten ist Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.8. Sonstige Planzeichen

1.8.1. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

15-Meter-Freihaltezone der Kreisstraße

Mit Gebäuden ist ein Abstand von mindestens 15 Metern von den Fahrbahnrändern Kreisstraße WÜ 8 einzuhalten.

1.8.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Gestalterische Festsetzungen

2.1. Dächer

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 10° und 20° zugelassen. Dächer mit einer Dachfläche bis maximal 350 m² dürfen auch als Flachdächer ausgeführt werden.
Als Dacheindeckung sind rot oder rotbraune Ziegel zu verwenden, Flachdächer sind als Foliendächer auszuführen. Für Eingangsüberdachungen sind Glasdächer möglich. Solar- oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig.

2.2. Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflachen auszuführen, Metall- und Holzverkleidungen bzw. Verkleidungen in Holzoptik oder Natursteinverkleidungen sind zulässig, sofern sie zwei Drittel der Gesamtfläche der jeweiligen Fassade nicht überschreiten. Gebäudefassaden sollten durch Material- und Farbwechsel gegliedert werden.

2.3. Beleuchtung/Werbeanlagen

Eine Beleuchtung des Marktes oder seiner Außenanlagen während der Nachtzeit (von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) ist nicht zulässig.
Werbeanlagen sind nach Maßgabe des MS vom 16. Oktober 2002 IC4/IIB2/IIB4-3612.333-13 Kra – „Straßenverkehrsrecht, Straßenrecht, Bauordnungsrecht, Werbung an Autobahnen, Bundesstraßen und Staatsstraßen", das auch an die Landratsämter und Städte/Gemeinden verteilt wurde, zu behandeln. Über die Genehmigung von Werbeanlagen wird gesondert, mit Vorlage detaillierter Pläne, zwischen der Straßenverkehrsbehörde, der Polizei und dem Staatlichen Bauamt entschieden. Innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße sind keine Werbeanlagen zulässig.

2.4. Einfriedungen

Falls Einfriedungen vorgenommen werden, sind diese offen zu gestalten (z.B. Stahlgitterzaun). Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Sockel sind nicht zulässig.

2.5. Böschungen

Böschungen zu Nachbargrundstücken sind so zu sichern, dass keine Rutschungen oder Abschwemmungen erfolgen können.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	SO	GF<1.750 m²	Geschossfläche
Grundfläche	GR<1.750 m² GR<2.750 m²	GOK 9,50m	Gebäudeoberkante
Dachform und –neigung	SD 10°-20°/FD		

Flurstücksnummer **84**

vorhandene Grundstücksgrenze

30-Meter-Baubeschränkungszone der Kreisstraße

4. Hinweise

4.1. Bauanträge

4.1.1. Bauantragsunterlagen

In den einzureichenden Bauvorlagen ist in einem Lageplan die vorgesehene Bepflanzung darzustellen und zu benennen.

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 ist 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.
Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (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 Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.5. Entwässerung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, muss die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Oberflächen- und Niederschlagswasser wird nach wasserrechtlicher Genehmigung über geeignete Rückhaltemaßnahmen gesammelt, gedrosselt und mittels Verrohrung oder im offenen Entwässerungsgraben nach Möglichkeit dem nächstgelegenen Vorfluter zugeleitet. Abwasser wird über das bestehende gemeindliche Kanalsystem abgeleitet.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Änderungsbeschluss

Der Marktgemeinderat beschloss in der Sitzung vom 7. September 2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel". Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 16. Januar 2018 fand in der Zeit vom 6. Februar bis 6. März 2018 statt.

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 16. Januar 2018 fand in der Zeit vom 6. Februar bis 6. März 2018 statt.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 15. November 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. Februar bis 18. März 2019 öffentlich ausgelegt.

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

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 15. November 2018 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18. Februar bis 18. März 2019 beteiligt.

5.6. Wiederholung der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 5. September 2019 wurde nach Planänderungen mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.

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

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" in der Fassung vom 5. September 2019 wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.

5.8. Satzungsbeschluss

Der Markt Rimpar hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Rimpar, ...
Markt Rimpar
Burkard Losert
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.9. Ausgefertigt

Rimpar, den . . . . . Markt Rimpar
Burkard Losert
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

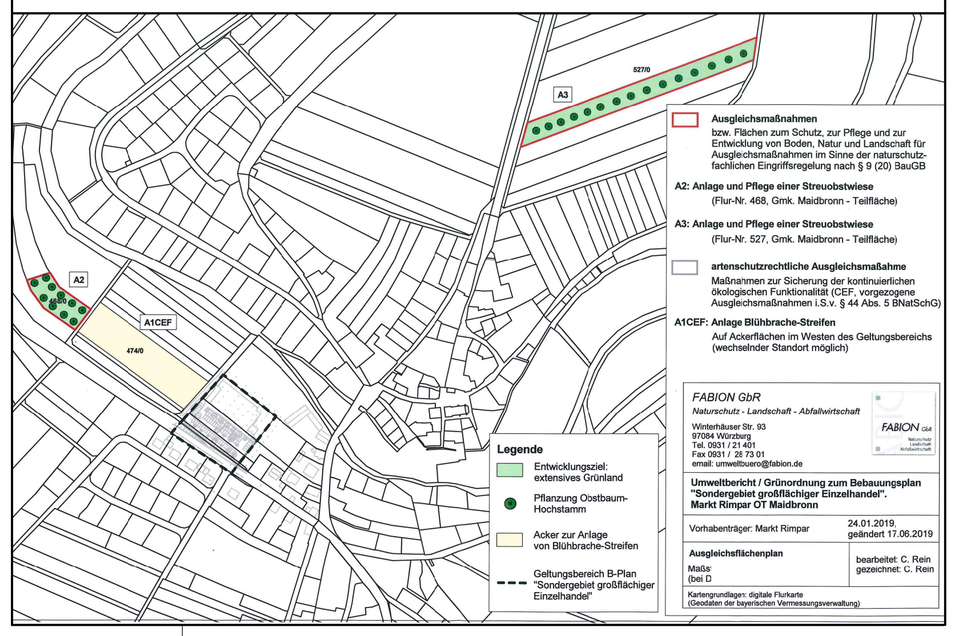
5.10. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel" wurde am . . . . . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Markt Rimpar 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.

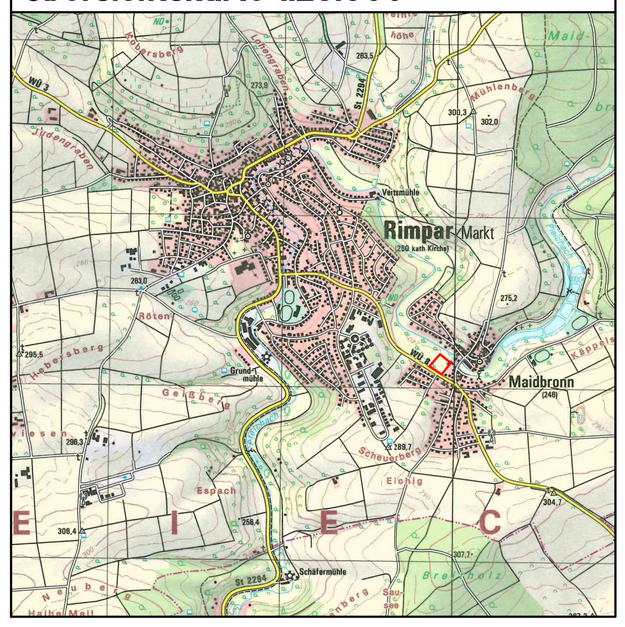
Rimpar, den . . . . . Markt Rimpar
Burkard Losert
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

A/E–Flächen M:1/5.000



Übersichtskarte 1:25.000



Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.37.02**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel", Markt Rimpar

Planungsstand:	5. September 2019 *überarbeiteter ENTWURF*
Maßstab:	1:1.000
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 September 2019

Dipl. Geogr. Norbert Köhler

1.37.02 / Projekte\1000\1050\1050.1\1050.1.4\gra_all.dwg, 20.09.19