

### PRÄAMBEL

Die Gemeinde Brand i.d.OPf. erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ für das Grundstück mit der Flst.-Nr. 1183 sowie für Teilflächen der Flst.-Nrn. 1181 und 1184, Gemarkung Brand, als Satzung.

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

#### § 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. Textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 15.11.2022 bestehend aus der Beschreibung des geplanten Vorhabens, dem Lageplan sowie Ansichten

#### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) GRZ 0,8 Grundflächenzahl

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsf lächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Baugrenze Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

5.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

5.2. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)

5.3. Bepflanzung mit Standortvorschlag

5.4. Anpflanzen: Sträucher

- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs.1 Nr.16 und Abs.4, § 40 Abs.1 Nr.13 BauGB)

6.1. Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

6.2. Hochwasserrückhaltebecken

### VORHABENBEZOGENE DARSTELLUNGEN

Darstellung geplante Stellplätze, Fahrbahnbereiche und sonstige Anlagen

Darstellung geplante Verkehrsf lächen

- Sonstige Planzeichen

5.1. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

5.2. Stellplätze

5.3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

5.4. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

### PLANGRUNDLAGE

200 Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnr.

Bestandsgebäude

### DARSTELLUNG ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern ü.NN

Maßzahl in Metern

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
  - Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“. Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 875 m².
  - Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.

#### Maß der baulichen Nutzung

- Die Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8).
- Im Sonstigen Sondergebiet darf die Firsthöhe von Gebäuden eine Höhe von 8,0 m, gemessen senkrecht an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), bezogen auf die Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
- Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 4 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.
- Abweichend von Festsetzung 2.3 darf die Oberkante von gebäudeunabhängigen Werbeanlagen (Werbepläne) eine Höhe von 4,8 m bezogen auf die endgültige Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.

#### Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
- Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswagen sowie Stellplätze für Fahrräder.
- Die Errichtung der gemäß Festsetzung 4.3 zulässigen gebäudeunabhängigen Werbeanlagen ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
  - Fassadenmaterialien und –anstrich in greller oder stark reflektierender Ausfertigung sind unzulässig.
  - Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.
  - Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbeplakat mit einer Höhe von bis zu 4,8 Meter bezogen auf die Geländeoberfläche zulässig.

#### Immissionsschutz

Wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt.

#### Stellplätze

- Innerhalb des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ ist die Errichtung von Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Stellplätze festgesetzten Fläche zulässig.
- Innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellplätze“ sind mindestens 60 Stellplätze für Kfz, 2 Stellplätze mit Elektroladestellen sowie mind. 7 Fahrradstellplätze für Lastenräder dimensioniert herzustellen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
  - Innerhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von 4 m für landwirtschaftlichen Verkehr zugunsten der Fl.Nr. 1183 und künftiger Teilflächen festgesetzt.

#### Wasserhaushalt

- Das auf privaten Grundstücksflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.
- Neu anzulegende Stellplätze sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Weise (z.B. mit Rasensteinen, Schotterrasen oder Sickerpflaster) zu befestigen.

#### Grünordnung

- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind versickerungsfähig (z.B. als Drainpflaster) auszubilden.
- Der Gehölzschnitt darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober – 28. Februar stattfinden.
- Innerhalb der als „Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind mind. 4 Laubbäume gemäß der Artenliste „Bäume“ zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste „Bäume“.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zwischen Sträuchern ist ein Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste „Sträucher“.
- Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen.

#### Eingriff-/Ausgleichsregelung

Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ auf den Eingriffsgrundstücken Flst.-Nrn. 1183 und 1184 Gemarkung Brand, besteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 13.003 Wertpunkten.

10.1 Der Ausgleich erfolgt auf einer 2000 m² großen Teilfläche der Flst.-Nr. 1184 Gmk. Brand, auf der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche.

10.2 Maßnahme 1: Innerhalb der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist ein Streuobstbestand mit min. 8 standortgerechte Obstbäume zu entwickeln. Die Standorte sind frei wählbar. Es ist ein Baumabstand von mind. 10 m einzuhalten. Für die Wahl der Sorten sowie der Pflanzqualität ist sich an dem Leitfaden „Empfehlenswerte Obstsorten für Dorf und Landschaft“, 2020, Hrsg. Landkreis Tirschenreuth in Zusammenarbeit mit dem Kreisverband für Gartenbau und landespflege Tirschenreuth e. V. zu halten

10.3 Maßnahme 2: Innerhalb der als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ist im Westen entlang der Grenze zum Lebensmitteleinzelhandelsmarkt eine 3 Meter breite Hecke, in Form von einer Dreieckspflanzung, anzulegen. Zwischen Sträuchern ist ein Pflanzabstand von mind. 1 m einzuhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste „Sträucher“.

#### Maßnahmen zum Artenschutz

11. Um das Eintreten von Verbotsbeständen gemäß § 44 BNatSchG bezogen auf Arten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie sowie auf Arten der EU-Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Vermeidungsmaßnahmen:

- Entfernen des Oberbodens bzw. der Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit, ggf. nachfolgende Vergrünerung.
- Verzicht auf Bauarbeiten in der Nacht und in Dämmerungszeiten zwischen März und Oktober.
- Minimierung der Vogelschlaggefahr an Glas- und spiegelnden Fassadenflächen
- Beleuchtung mittels LED-Lampen, Ausrichtung der Lichtkegel auf den Boden.
- Vermeidung von Strukturen mit Fallwirkung.
- Installation von 5 Vogelnistkästen an den Gebäuden oder sog. Fledermaussteine in Gebäude.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ sind zur Strukturaneicherung jeweils zwei Kompost- und Totholzhaufen anzulegen. Sowie 5 Vogelnistkästen im Streuobstbestand, ggf. zunächst aufgeständert – an Holzpfehlen.

### HINWEISE

#### 1. Denkmalschutz

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG; Art. 8 Abs. 1 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 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Aufgefundenergegenstände zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### 2. Wasserhaushalt

2.1 Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser ist das DWA-Merkblatt M 153 zu beachten.

2.2 Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 in Verbindung mit den Arbeitsblättern DWA-A 102-1 und 102-2 sowie Arbeitsblatt A 138, jeweils in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung aktuellen Fassung, zu bemessen.

#### 3. Pflanzungen

3.1 Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

3.2 Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

3.3 Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

3.4 Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden landwirtschaftlichen genutzten Fläche in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß ABGB Art. 47 – 50 einzuhalten

#### 4. Erschließung

4.1 Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

4.2 Oberflächenwasser von privaten Grundstücken darf der Max-Reger-Straße nicht zugeführt werden. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

4.3 Sichtdreiecke sind von jeglichen Sichthindernissen in Höhen über 0,8 m freizuhalten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

#### 5. Vorschriften und Normen

DIN-Vorschriften sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der Verwaltungsgemeinschaft Neusorg, Hauptstraße 1, 95700 Neusorg, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

#### 6. Artenliste

A) „Bäume“ (Mindestpflanzqualität: autochthones Saatgut, Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-16 cm)

<i>Acer campestre</i> „Eisriek“	Feld-Ahorn Sorte „Eisriek“
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

B) „Sträucher“

(Pflanzqualität: autochthones Saatgut, mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

### VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat der Gemeinde Brand i.d.OPf. hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zum Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Die Gemeinde Brand i.d.OPf. hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Brand i.d.OPf., den .....

(Siegel)

(Bernhard Schindler, 1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Brand i.d.OPf., den .....

(Siegel)

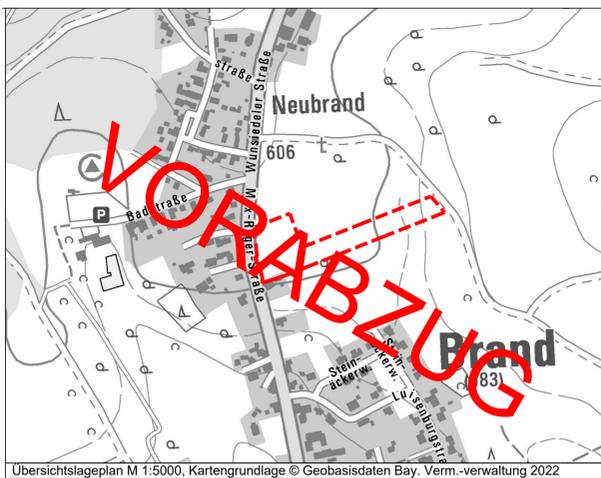
(Bernhard Schindler, 1. Bürgermeister)

- Der Satzungsbeschluss zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Brand i.d.OPf., den .....

(Siegel)

(Bernhard Schindler, 1. Bürgermeister)



	Planungsträger Gemeinde Brand i.d.OPf. Hauptstraße 1 95700 Neusorg	Vorhabenträger Gamma Grundbesitzges. m.b.H. Gewerbepark ChamMünster Nord 3 93413 Cham
--	---	--

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße" mit integriertem Grünordnungsplan

Format DIN A1 ÜL	letzte Änderung: 17.11.2022	Datum der Planfassung: 17.11.2022	Plan Nr.: 1303 - 1
TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PlanG mBb Brand, Tirschenreuth, Markt, Meuse Bearbeitung: Peter Markert Matthias Frieschauer Claudio Lenz Roman Schauloder		Planfassung:	Entwurf
Pflanzreuther Str. 34 90459 Nürnberg Amtsgericht Nürnberg PR 286 USt-IdNr. DE315889497		Tel. (0911) 99876-0 Fax (0911) 99876-54 info@tb-markert.de https://www.tb-markert.de	TB MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten