Übersichtskarte 1:25.000

Festsetzungen

Gemäß dem Baugesetzbuch (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der jeweils aktuellen Fassung.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1. Gewerbegebiet

GE

1.1.2. Grundflächenzahl

GRZ 0,8

Für das Gewerbegebiet wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GRZ 0,8).
Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.1.3. Höhe baulicher Anlagen

GOK 10m

Die Gebäudeoberkante darf maximal zehn Meter (GOK 10m) betragen, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden im Bereich des Haupteinganges bis Oberkante Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes.

1.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

1.2.1. Baugrenze

Baugrenze
Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Nebengebäude ohne Feuerstätten mit einer Nutzfläche von unter 20 m² sind auch außerhalb der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

1.3. Verkehrsflächen

1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die neu zu erstellende Erschließungsstraße wird auf eine Fahrbahnbreite von sechs Metern ausgebaut; daran schließt sich ein einseitiger, 1,50 Meter breiter Gehweg an.

1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt

1.3.3. Sichtfelder

Die Sichtfelder für Annäherungs- und Anfahrsicht sind von Sichthindernissen freizuhalten.

1.4. Hauptversorgungsleitungen

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

1.5. Grünflächen

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche

Je 300 m² Grundstocksfläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, bei allen Pflanzungen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Flächen, die nicht für Gebäude, Zufahrten oder Stellplätze benötigt werden, sind als Grünflächen zu gestalten.

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

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

Bindung für Anpflanzung und Erhaltung von Sträuchern

1.7. Sonstige Planzeichen

1.7.1. Bauverbotszone an Staats- und Kreisstraßen

Innerhalb der Bauverbotszonen der St 2200 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)) und der Kreisstraße KC 13 (15 Meter vom Fahrbahnrand) sind bauliche Anlagen (Umfahrungen, Lager- und Parkplätze, Werbeanlagen, Abgrabungen, Auffüllungen usw.) nicht zulässig.

1.7.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1. Dächer

FD/PD/SD/ WD/ZD

<25°

Es sind Flachdächer, gegeneinander versetzte Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer sowie Zeltdächer mit einer Dachneigung von jeweils maximal 25° zulässig. Dacheindeckungen sind mit ziegel- oder naturroten Tondachziegeln bzw. ziegel- oder naturroten Betondachsteinen sowie grauen Titanzink- oder Trapezblechen auszuführen oder als Foliendach. Dachbegrünung sowie Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen werden empfohlen. Für Eingangsüberdachungen sind Glasdächer möglich.

2.2. Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden oder Sichtbetonoberflächen auszuführen, Metall- und Holzverkleidungen sind zulässig. Gebäudefassaden sind entweder durch vertikale Elemente (Material- oder Farbwechsel) oder durch Fassadenbegrünung mit geeigneten Rankgittern zu gliedern.

2.3. Einfriedungen

Wird eine Grundstückseinfriedung vorgenommen, so ist sie als Metallgitterzaun ohne Sockel auszuführen. Die Höhe der Einfriedung darf zwei Meter nicht überschreiten; die Einfriedung ist mit Rankpflanzen und Sträuchern dicht zu hinterpflanzen.

2.4. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nach § 33 StVO nicht geeignet sein, Verkehrsteilnehmer in einer den Verkehr gefährdenden oder erschwerenden Weise abzulenken oder zu belästigen. Werbeanlagen, die sich an Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße bzw. künftigen Bundesstraße oder der Kreisstraße wenden, sind daher nur im Einverständnis mit der unteren Straßenverkehrsbehörde im Landratsamt Kronach und dem Staatlichen Bauamt Bamberg zulässig.

3. Weitere Planeintragungen

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
GE	GRZ 0,8

Flurstücksnummern — 354

vorhandene Grundstücksgrenzen

Baubeschränkungszone an Staats- und Kreisstraßen

Innerhalb der Baubeschränkungszonen der St 2200 (40 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)) und der Kreisstraße KC 13 (30 Meter vom Fahrbahnrand) sind bauliche Anlagen (Umfahrungen, Lager- und Parkplätze, Werbeanlagen, Abgrabungen, Auffüllungen usw.) nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde zulässig.

4. Hinweise

4.1. Arbeiten in der Nähe elektrischer Anlagen

Erdkabel des Bayernwerks liegen im allgemeinen in Tiefen von 60 cm bis 1,50 Meter. Geringere Lagetiefen sind aber bei Kreuzungen mit anderen Anlagen oder infolge nachträglicher Straßenumbauten und Erdabtragungen nicht auszuschließen. Die Kabel können in Kunststoff- oder Betonrohren bzw. Formstücken verlegt sein. Sie können mit Ziegelsteinen oder Kunststoffplatten (gelb) abgedeckt und durch ein Trassenwarnband gekennzeichnet sein. Rohre, Abdeckungen und das Trassenwarnband schützen das Kabel jedoch nicht gegen mechanische Beschädigung. Sie sollen lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen. Diese Warneinrichtungen können auch fehlen. Vor Beginn der Schachtarbeiten ist grundsätzlich beim Bayernwerk zu erfragen, ob in der Nähe der Arbeitsstelle Kabel der Elektrizitätsversorgung verlegt sind. Jedes unbeabsichtigte Freilegen oder Beschädigen von Kabeln ist dem Bayernwerk sofort anzuzeigen. Die Arbeiten sind an einer solchen Stelle bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Bayernwerks sofort einzustellen.

4.2. Benachrichtigungen

Spätestens drei Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die Deutsche Telekom, Niederlassung Bayreuth, das Bayernwerk, Kundencentrum Kulmbach, und der Abwasserverband Kronach-Süd zu benachrichtigen.

4.3. Bodenversiegelung

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.

4.4. Gebäudestellung

Die Bauwerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass durch die Anordnung der Aufenthaltsräume auf der Gebäudesüdseite eine optimale Nutzung der Sonnenenergie erreicht wird.

4.5. Niederschlagswasser

Um den Trinkwasserverbrauch im Baugebiet zu senken, wird empfohlen, das Niederschlagswasser von Dächern in dafür geeignete Sammelbehälter zu leiten und als Brauchwasser, etwa zur Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung, zu verwenden. Die Überläufe der Sammelbehälter sollten in Versickerungsanlagen eingeleitet werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung des Marktes Küps für unterschiedliche Versiegelungsgrade von Flächenbefestigungen unterschiedliche Beiträge erhoben werden. Dies sollte bei der Gebäudeplanung berücksichtigt werden.

5. Verfahrensvermerke

5.1. Aufstellungsbeschluss

Der Marktgemeinderat des Marktes Küps beschloss in seiner Sitzung vom ..... die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Luitpoldlinden", westlich der KC 13 und südlich der St 2200 im Gemeindeteil Schmölz. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Luitpoldlinden", westlich der KC 13 und südlich der St 2200 im Gemeindeteil Schmölz in der Fassung vom ..... konnte auf Grund des Beschlusses des Marktgemeinderates mit der Begründung während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom ..... bis ..... im Rathaus des Marktes Küps eingesehen werden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde ortsüblich bekannt gemacht.

5.3. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Luitpoldlinden", westlich der KC 13 und südlich der St 2200 im Gemeindeteil Schmölz beteiligt und angehört.

5.4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans für das Gewerbegebiet „Luitpoldlinden", westlich der KC 13 und südlich der St 2200 im Gemeindeteil Schmölz in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung aufgrund des Beschlusses des Marktgemeinderates nach ortsüblicher Bekanntmachung im Rathaus des Marktes Küps vom ..... bis ..... mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, öffentlich ausgelegt. In der gleichen Zeit konnten die Unterlagen auf der Internetseite des Marktes Küps unter www.kueps.de eingesehen werden.

5.5. Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom ..... in der Zeit vom ..... bis ..... an der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Luitpoldlinden", westlich der KC 13 und südlich der St 2200 im Gemeindeteil Schmölz beteiligt und angehört.

5.6. Satzungsbeschluss

Der Markt Küps hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Luitpoldlinden", westlich der KC 13 und südlich der St 2200 im Gemeindeteil Schmölz in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Küps, den .....

. . . . . .
Markt Küps
Bernd Rebhan
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

5.7. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht; dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung im Rathaus des Marktes Küps zu jedermanns Einsicht ab ..... öffentlich ausgelegt wird. Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Luitpoldlinden", westlich der KC 13 und südlich der St 2200 im Gemeindeteil Schmölz ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber dem Markt Küps geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

Küps, den .....

. . . . . .
Markt Küps
Bernd Rebhan
Erster Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Proj.-Nr. und Bauvorhaben:	**1.02.72**
Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Luitpoldlinden", westlich der KC 13 und südlich der St 2200 im GT Schmölz, Markt Küps	
Planungsstand:	22. September 2020 VORENTWURF
Maßstab:	1:1.000
Entwurfsverfasser:	ivs 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 2020 — Dipl. Geogr. Norbert Köhler

GE|GRZ 0,8

10200-99-ZBPL.DWG, 10/05/Ver.35.09.20