



Präambel:
Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der bayerischen Gemeindeordnung (GO) hat der Stadtrat der Stadt Hof diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „VEP Sondergebiet Tuchergelände II“, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen durch Text und Zeichen sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan, zur Aufstellung/ als Satzung beschlossen.

Gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) besteht der Vorhaben- und Erschließungsplan aus folgenden Einzelplänen:
1. Vorhabens- & Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Tuchergelände II"
2. Grundriss Erdgeschoss Gesamtkonzept nach Umbau
3. Grundriss 1. UG Tiefgarage
4. Ansicht nach Umbau / NO-NW
5. Ansicht nach Umbau / SO-SW
6. Freiflächenplan

Die Festsetzungen erfolgen aufgrund der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Gesetze und Verordnungen, wie Baugesetzbuch (BauGB), Bayer. Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Planzeichnungsverordnung (PlanZV). Weiterhin werden der Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan zugrunde gelegt.

Plangrundlage:
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 11.11.2020 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch eindeutig.

Wichtige Hinweise zur Koordinatengrundlage:
Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM Zone 32 N (EPSG 4647).

A FESTSETZUNGEN DURCH ZEICHEN

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung**
- SO** Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) mit Zweckbestimmung - großflächiger Einzelhandel
Im Obergeschoss sind Einzelhandelsflächen unzulässig.
Zulässig sind im SO folgende Flächennutzungen und ihre Sortimente der "Hofer Liste":

zulässige Nutzung und Sortimente	max. zulässig. Verkaufsfläche (m²)
SB-Warenhaus , davon	6.700 , davon
Food	4.100
Non-Food*	2.600
Schuhfachmarkt	500
Drogeriefachmarkt	680
Elektrofachmarkt	1.310
Non-Food-Discounter	670
Textilfachmarkt	680
Shops (Lebensmittelhandwerk)	180
Summe Verkaufsfläche	10.720

Darüberausgehende bereits genehmigte Verkaufsflächen im SB-Warenhaus erhalten Bestandsschutz.
*Die Verkaufsfläche des Non-Food-Bereiches im SB-Warenhaus beträgt insgesamt max. 2.600 m². Hier sind grundsätzlich sämtliche zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente der "Hofer Liste" zulässig. In diesem Bereich werden für zentrenrelevante Sortimente, in Anlehnung an die Bagatelklause/ Verkaufschwelle des Hofer Einzelhandelskonzeptes, maximale Verkaufsflächen von 10% der max. zulässigen Verkaufsfläche, das entspricht 260 m² je Einheit, zugelassen. Verbrauchsgüter, unabhängig von der Sortimentszugehörigkeit, sind von der Verkaufsflächenbeschränkung ausgenommen. Unter Verbrauchsgütern sind Güter zu verstehen, die zum einmaligen Gebrauch oder Verzehr gedacht sind und sich nicht wiederverwerten lassen.

- "Hofer Liste"**
Zentrenrelevante Sortimente für die „Einkaufsstadt“ Hof:
- Nahrungs- und Genussmittel, inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke (keine Kistenware), Reformwaren
- Drogeriewaren, Parfümeriewaren, Kosmetika, Apothekewaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf (lebende Tiere)
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel Zeitschriften, Bücher, Toto/Lotto Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und -schuhe, Kleinvolumige Sport- und Campingartikel
- Baby- und Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte (Kleingeräte), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationssysteme, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten/-Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- Optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

- 491,6m üNN** zulässige Firsthöhe
- GRZ 0,8** Das maximal zulässige Maß der Versiegelung
- GFZ 0,6** Das maximal zulässige Maß an Geschossfläche
- FD** Flachdach

- 2. Bauweise, Baulinie, Baugrenze**
- Baugrenze
 - abweichende Bauweise

- 3. Flächen für Nebenanlagen**
- Werbepylon, Überdachung für Fahrradstellplätze, Trafostation

- 4. Verkehrsflächen**
- Stellplatzpflicht nach Art. 47 BayBO in der Form von Parkdecks, teilweise in den Untergeschossen
 - Stellflächen (Pflaster) Parkplatz (162 Stück)
 - Zufahrtsbereich

- 5. Räumlicher Geltungsbereich**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

- 6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Pflanzgebot Einzelbaum
 - Pflanzgebot Strauch

- 7. Flächen für Versorgungsanlagen**
- zu erhaltender Tiefbrunnen

- 8. Sonstige Planzeichen**
- gärtnerisch gestaltete Grünflächen
 - geplante Gebäudekubatur "Einkaufsmarkt"
 - Sichtdreieck (nach RAST 2006, Pkt. 6.3.9.3)

Erläuterung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Firsthöhe*	Bauweise
Dachform	Dachneigung in Grad
*Angabe in m üNN, die Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) des Gebäudes beträgt 481,0 m üNN	

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Allgemeine Festsetzungen**
- Vorhabenunzulässigkeit**
Innerhalb des ausgewiesenen Baugebietes sind nur bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig, welche im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Hof und dem Vorhabenträger festgelegt wurden.
 - Stellplatzzeigrünung**
Stellplätze oder sonstige befestigte Flächen mit mehr als 200 m² Größe sind durch standortgerechte, einheimische, großkronige Laubbäume (3-4 x verpflanzt, Mindeststammumfang 18-20 cm.) zu gliedern und gemäß Planeintrag zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen sind Nachpflanzungen in der festgesetzten Qualität durchzuführen. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe mit mind. 10 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der Pflanzung von bis zu 5 m ist zulässig, die Anzahl ist dabei einzuhalten.

- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- Dachgestaltung der baulichen Anlage**
Es sind entsprechend Planeinschrieb nur Flachdächer als Dachform zulässig. Darüber hinaus sind mindestens 2/3 der Dachflächen mit einer extensiven Dachegrünung zu gestalten oder mit Photovoltaik-Anlagen zu belegen.
 - Sichtdreieck**
An der Grundstückszufahrt ist ein Sichtdreieck von einer Bebauung freizuhalten, Werbeanlagen sind in diesem Bereich unzulässig. Bepflanzungen sind hier auf eine Höhe von max. 70 cm, bezogen auf die vorgelagerte Verkehrsfläche, zu begrenzen.

- Werbeanlagen**
Werbeanlagen (Lichtwerbung) sind nur als nach vorne leuchtende Einzelbuchstaben oder als Ausleger zulässig. Als Lichtwerbung sind außer Einzelbuchstaben auch bandförmige Werbeanlagen aus Metall oder anderem undurchsichtigen Material mit ausgeschnittenen Einzelbuchstaben zulässig. Die Errichtung eines Werbepylons bis zu einer Höhe von max. 10 m ist im Plangebiet zulässig. Fahnenmasten sind nur mit innenliegender Hissvorrichtung zulässig.

- Einfriedung**
Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind beidseitig zu bepflanzen.

- Stellplätze**
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Form auszuführen, z.B. mit durchlässigem Verbundsteinpflaster.

- Abwasserentsorgung**
Die Abwasserentsorgung hat im Trennsystem innerhalb des Plangebietes zu erfolgen. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit und ohne Beeinträchtigung Dritter unter Beachtung der Verordnungen und Richtlinien zu versickern. (Entwässerungssatzung der Stadt Hof v. 10.02.1993 in ihrer jeweils geltenden Fassung.)

Grünordnerische Festsetzungen

- nicht überbaubare Grundstücksfläche**
Die im Bebauungsplangebiet mit dem sonstigen Planzeichen "gärtnerisch gestaltete Grünflächen" gekennzeichneten Flächen sind dauerhaft als Grünflächen gärtnerisch anzulegen bzw. zu erhalten.

- Pflanzgebot**
An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind in Summe 17 Gehölze der Pflanzliste 1 mit einer mind. Pflanzqualität 3-4 x verpflanzt, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe sowie 30 Gehölze der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Pflanzliste 1 - Gehölze	Pflanzliste 2 - Sträucher
Acer platanoides 'Fairview'	Cornus mas
Carpinus betulus 'Lucas'	Cornus sanguinea
Sorbus intermedia	Euonymus europaeus
Cornus mas	Cornus mas
Malus trilobata	Ligustrum vulgare
Quercus cerris	
Tilia tomentosa 'Brabant'	
	Kornelkirsche
	Roter Hartriegel
	Pfaffenhütchen
	Kornelkirsche
	Liguster
	Spitzahorn
	Hainbuche
	Eberesche
	Wildapfel
	Zerreiche
	Silberlinde

- Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen**
Die Realisierung der grünordnerischen Festsetzungen für Gehölzanpflanzungen sind in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen und abzuschließen. Es gilt die Einhaltung eine dreijährigen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege. Baumschnittmaßnahmen die dem Habitus, der arttypischen natürlichen Gestalt des Baumes widersprechen (wie z.B. starke Rückschnitte, Kappungen) sind nicht zulässig und führen zum Ersatz.

C KENNZEICHNUNG

- Abbruch von Bestandsgebäuden (ehem. Tankstelle und Alter Lieferhof)

D HINWEISE

- Straßen
- Gewässer
- Flurstücksnummern und -grenzen (mit Abmarkung)
- Bestandsgebäude

- Trotz der starken anthropogenen Bebauung ist ein Vorhandensein von Kampfmitteln und anderweitigen Altlasten nicht auszuschließen.**
- Bei Auffinden von beweglichen und/oder unbeweglichen Bodendenkmälern sind unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Hof oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen.**
- Vor den Teilabrissen am Bestandsgebäude ist dieses auf Brut-, Nist- und Fortpflanzungsstätten von planungsrelevanten besonders geschützten Arten zu kontrollieren.**
- Werden bei Durchführung von Baumaßnahmen altberaubliche Relikte angetroffen, ist die Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern zu verständigen.**

- Mit Umsetzung der Baumaßnahme sind jegliche Beeinträchtigungen der Bundesstraße B2 "Schleizer Straße" auszuschließen. Folgendes ist zu berücksichtigen:**
 - Sichtdreiecke sind freizuhalten,
 - Ab- und Niederschlagswässer des Plangebietes dürfen nicht zugeleitet werden,
 - die Wasserab- und Weiterleitung der Bundesstraße darf nicht behindert werden,
 - die Entwässerung der Bundesstraße darf nicht beeinträchtigt werden, die Beleuchtung des Parkplatzes und der Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass Blendwirkungen / Täuschungen der Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen sind
- Bei Stilllegung der Tankstelle ist eine Stilllegungsprüfung durchzuführen. Falls die unterirdischen Tanks entfernt werden, ist dort eine Bodenbeurteilung auf Tankstellen spezifische Schadstoffe durchzuführen.

ÄNDERUNGSVERMERKE:

Änderung: textliche Änderung der zeichnerischen Festsetzung zu den Baumscheiben	geändert am: 12.10.2022
--	----------------------------

Plan für den Satzungsbeschluss

Die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplanverfahrens wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 10.12.2020, Beschluss Nr. 192 beschlossen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 28.02.2022, Beschluss Nr. 545 beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte in der "Frankenpost" am 22.03.2022.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 28.03.2022 bis 08.04.2022 im Fachbereich Stadtplanung stattgefunden. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte in der "Frankenpost" am 22.03.2022.

Mit Schreiben vom 22.03.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat in der Sitzung vom 04.07.2022, Beschluss Nr. 634 gefasst.

Die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden innerhalb der Monatsfrist mit Schreiben vom 18.07.2022 eingeholt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht hat nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 21.07.2022 bis 19.08.2022 öffentlich ausliegen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte in der "Frankenpost" am 13.07.2022.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde vom Stadtrat gem. § 10 Abs. 1 BauGB am 14.11.2022, Beschluss Nr. 685, als Satzung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt am 27.01.2023 gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt kann jedermann den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan (Plan 1 - 6) mit Begründung und Umweltbericht sowie zusammenfassender Erklärung einsehen.

ausgefertigt: Hof, 23.01.2023	
Eva Döhla Oberbürgermeisterin	
Stadt Hof - Stadtplanung	
vorhabenbezogener Bebauungsplan:	
"VEP Sondergebiet Tuchergelände II"	
Maßstab:	1 : 1.000
Datum:	19.10.2022
Unternehmensbereich Planen, Bauen, Umwelt	Fachbereich Stadtplanung
Dr. Glem, Unternehmensbereichsleiter	Mühlbauer, Baubereichsleiter
Dateiname: Q:\Hof\CAD\BVP_L_Entwurf.vwx	Bearbeitet:
Planfertiger: Planungsbüro RICHTER + KALP	