

A Planzeichen als zeichnerische Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauNB, §§ 1-11 BauNVO)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauNB)

 sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNB)

 Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO


GRZ Grundflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 1 Bau NVO


GFZ Geschosflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2 Bau NVO

E + 1 Zahl der Vollgeschosse nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO

WH 9,00 die Wandhöhe (WH) von Gebäuden darf eine Höhe von 9,00 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten

a abweichende Bauweise

 Sichtdreieck Erschließungsstraße

 Schallschutzwand

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung max. Anzahl der Vollgeschosse

Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ)

Bauweise Dachform mit max. Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNB)

 Rad/-Fußweg


 Fahweg für Restfläche


Grünflächen (§ 9 Abs. 15 Nr. Abs. 6 BauNB)


 Private Grünfläche

 Öffentliche Grünfläche

Planungsmaßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 25 BauNB)


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

 Bäume anpflanzen (Standort empfohlen)


 Sträucher (Standort empfohlen)

Hinweise; Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNB)

 oberirdisch

 unterirdische Druckleitung

 Gemarkungsgrenze


 geplante Grundstückszufahrt/-ausfahrt

 Straßenverkehrsfläche

 vorhandene Gebäude

 vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern

 Bemaßung

 Fläche für Werbeanlagen



B Textliche Festsetzungen

Festgesetzt wird ein sonstiges (SO) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1. (SO) Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1 Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient überwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.
Zulässig ist: Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² inkl. Randsortimente.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 80 von 100 (GRZ 0,8) gem. §17 BauNVO.

2.2 Die Geschosflächenzahl beträgt 50 von 100 (GFZ 0,5) gem. §17 BauNVO Abs. 2.

2.3 Die Wandhöhe (WH) von Gebäuden darf eine Höhe von 9,00 m, gemessen an der Außenkante der Umfassungsmauer (roh), von der geplante Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut nicht überschreiten.

3. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNB), Freiflächengestaltung (Art. 5 BayBO)

3.1 Auf eine geringstmögliche Befestigung des Bodens ist zu achten, eine Versiegelung und Befestigung des Bodens ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine zweckentsprechende Benutzung der Flächen erfordert. (Art. 5 Abs. 1 BayBO)

3.2 Die Sicherung, Bepflanzung und Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke ist entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen vorzunehmen. Diese Pflanzungen sind zur Abschirmung und landschaftlichen Einbindung der Bau- und Verkehrsflächen erforderlich. Sie mindern die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Pflanzungen sind artenentsprechend zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

3.3 Für die Pflanzmaßnahmen sind die Pflanzenarten und -qualitäten der Artenliste zu verwenden.

3.4 Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mindestens 8 Bäume der Artenliste als Solitär zu pflanzen. Ebenso sind mindestens 9 Sträucher der Artenliste in Gruppen von jeweils drei Sträuchern zu pflanzen. Entlang der Altenstadter Straße ist die Allee aus Säulenweiden fortzuführen, bzw. zu ergänzen.

3.5 Zum Schutz des Oberbodens (nach DIN 18915) ist der belebte Oberboden vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

4. Artenliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, 12-14
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H, 3xv, 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, 12-14
Prunus avium 'Plena'	Vogel-Kirsche	H, 3xv, 12-14
Quercus robur	Stiel-Eiche	H, 3xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3xv, 12-14
Sorbus intermedia 'Browers'	Schwedische Mehlbeere	H, 3xv, 12-14
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde	H, 3xv, 12-14
Pyros in Sorten	Birnen	H, 3xv, 12-14
Malus in Sorten	Apfelbaum	H, 3xv, 12-14
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulenweiden	H, 3xv, 8-10

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Str, 2xv, 60-100
Cornus mas	Kornelkirsche	Str, 2xv, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	Str, 2xv, 60-100
Cartaegus monogyna	Weißdorn	Str, 2xv, 60-100
Rosa canina	Hecken-Rose	Str, 2xv, 60-100
Rosa multiflora	Vielblütige Rose	Str, 2xv, 60-100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Str, 2xv, 60-100

Bodendecker:

Potentilla in Sorten	Fünffingerstrauch
Spirea in Sorten	Spierstrauch
Hypericum in Sorten	Johanniskraut
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Bodendeckerrose in Sorten	Bodendeckerrose

5. Versorgungsleitungen

5.1 Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Entsprechendes gilt bei der Neupflanzung von Bäumen.

6. Immissionsschutz

6.1 Zufahrten und Fahrgassen sind asphaltiert auszubilden.

6.2 Die schalltechnische Untersuchung der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 25.07.2018 wird Bestandteil des Bebauungsplanes.

6.3 In der Einhausung der Anlieferung muss eine Absorptionsfläche von A = 160 m² vorgesehen werden.

6.4 Eine Anlieferung im Nachtzeitraum (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) ist unzulässig.

6.5 Die Nutzung von Stellplätzen im Nachtzeitraum (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) ist unzulässig.

7. Umweltprüfung

7.1 Die Vorprüfung des Einzelfalles gem. UVPG wird in das Bebauungsplanverfahren integriert. Als Beurteilungsgrundlage wird das bereits bestehende Baurecht und die bisherige Nutzung als Einzelhandelsstandort herangezogen. Diese Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Fassaden

Die Wände der Hauptgebäude sind zu verputzen, oder zu streichen. Verkleidungen für Wand und Gebäude sind zulässig, sofern sie 2/3 der Gesamtfläche nicht übersteigen.

1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer (SD) bis max. 30° Dachneigung, Pultdächer (PD) bis max. 15° Dachneigung und Flachdächer. Übliche Dachfarben wie rot, braun, schwarz / anthrazit und grau sind zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen ist zulässig, sofern potenzielle Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen des Verkehrs der Altenstadter Straße und der umliegenden Bebauung durch geeignete technische / bauliche Maßnahmen (z.B. blend-/spiegelfreie Ausführung von Oberflächen, liegende Anordnung o.ä.) ausgeschlossen werden.

1.3 Dachaufbauten sind zulässig.

1.4 Einfriedungen

Auf Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsraum und privaten Grundstücksflächen ist aus gestalterischen Gründen zu verzichten, sofern keine Vorschriften oder Belange der Sicherheit dem entgegenstehen. Einfriedungen sind aus Maschendrahtzaun oder als Stabgitterzaun, Höhe max.: 1,50 m. Farben grün oder grau, zulässig, diese sind gemäß den Pflanzenarten und -qualitäten der Artenliste zu hinterpflanzen. Betonsockel sind untersagt. Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist untersagt.

1.5 Stützmauern sind, soweit erforderlich, zulässig.

1.6 Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Gelände sind zulässig, sofern die daraus resultierenden Abstandsflächen eingehalten werden.

1.7 Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO; es sind Gebäudehöhen über 50,0 m zulässig (Sondergebiet).

1.8 Innerhalb der in der Planzeichnung vorgesehenen Fläche sind Werbeanlagen mit max. 6 m Gesamthöhe und max. 3,50 m Gesamtbreite zulässig. Bezugspunkt ist der höchste Punkt der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche im vom Fundament des Pylon überstellten Bereichs. Leuchtreklame mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig. Die Größe der Werbefläche darf max. 14 m² betragen.

1.9 Nebenanlagen nach § 14 Abs. (2) BauNVO sind im Plangebiet ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Hinweise

1. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 DSchG anzuzeigen.
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 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.

2. Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche (z.B. Gehweg, Begleitgrün) ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

3. Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW) zu beachten.

4. Die Abstandsflächen nach Art. 6 der BayBO sind einzuhalten.

Erschließung

1. Versorgung mit Wasser, Strom, Telekom, Breitband
Der bestehende Markt ist bereits voll erschlossen. Die bestehenden Versorgungsleitungen werden auch für den Neubau verwendet.

2. Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Niederschlags- und Oberflächenwasser sollte ortsnahe versickert werden. Soweit dies nicht, oder nicht vollständig möglich ist, soll das Niederschlags- und Oberflächenwasser in den Leraubach eingeleitet werden. Erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen bleiben hiervon unberührt.

3. Verkehr
Der Verkehr wird wie bisher über die bestehende Zufahrt in der Lagerhausstraße geführt. Um eine Verbesserung der Aus- und Einfahrtssituation zu erzielen, wird die Einfahrt von der Altenstadter Straße in die Lagerhausstraße auf eine Breite von 10,00 m verbreitert. Dadurch wird ermöglicht, jeweils eine Fahrspur für den links- und rechtsabbiegenden Verkehr zu schaffen.



Stadt Vohenstrauß Vorhabenbezogener Bebauungsplan "SO Lebensmittelmarkt Altenstadter Straße/Lagerhausstraße" im Verfahren nach § 13a BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB wurde vom Stadtrat der Stadt Vohenstrauß am 07.06.2018 gefasst und am ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren in der Fassung vom wurde vom Stadtrat der Stadt Vohenstrauß am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Vohenstrauß, den

.....
Andreas Wutzhofer, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt:
Vohenstrauß, den

.....
Andreas Wutzhofer, Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen.
Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 (4) BauGB).

Vohenstrauß, den

.....
Andreas Wutzhofer, Erster Bürgermeister

ENTWURF

Planungsdienstleistung



Waldanger 14
91257 Pegnitz

fon (09241) 80 81 410
fax (09241) 80 98 533
e-mail info@planprobau.de
internet www.planprobau.de

Fassung vom:

09.07.2018

Maßstab:

1:1000

entw:

S. Wisigold