



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Nutzungsschablone**
- Art der Nutzung
 - Grundfläche
 - Geschosfläche
 - Anzahl der Vollgeschosse
 - Dachform und -neigung
 - max. Wandhöhe

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauBG, § 11 BauNVO)

- Sondergebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauBG, § 16 ff BauNVO)

- 0,5 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,5
- 0,5 max. zulässige Geschosflächenzahl, hier 0,5
- I max. zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier eins

OK max. 7,5 m max. Oberkante baulicher Anlagen, hier 7,5 m über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauBG, §22f BauNVO)

- Pultdach 5°-10°
- Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG

- öffentliche Verkehrsfläche

Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauBG)

- bevorzugt zu begrünende Bereiche
- anzupflanzender Baum
- anzupflanzender Strauch
- zu erhaltender Baum
- zu erhaltender Strauch

Sonstige Planzeichen

- Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs.7 BauBG)
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 1471 Flurstücknummer
- 1:200 Maße in Metern
- - - - Anbauverbotszone
- vorgeschlagene Aufteilung der Stellplätze

PRÄAMBEL

Die Stadt Münchberg erließ aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Sparneckerstraße 69“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung. Mit der Neuauflage tritt der rechtskräftige Bebauungsplan „Südliche Entlastungsstraße“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Fachmarktzentrum Sparneckerstraße 69“ außer Kraft.

WEITERE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauBG)

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
 - 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
 - Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO. Ausschließlich zulässig sind:
 - Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfäche von bis zu 1.350 m²
 - Ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfäche von bis zu 755 m²
 - zwei Textil-Fachmärkte mit einer Gesamt- Verkaufsfäche von bis zu 820 m²
 - Eine Apotheke mit einer Verkaufsfäche von bis zu 320 m²
 - Ein Non-Food-Fachmarkt mit einer Verkaufsfäche von bis: 825 m² Verkaufsfäche
 - 1.2 Anlagen und Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente LEX nach DIN 45691 wetter tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

- 2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die festgesetzte GRZ darf mit Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer max. GRZ von 0,85 überschritten werden.
- 2.2 Die max. Oberkante der Gebäude wird auf 542,5 m u.N.N. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Kühltürme oder Lüftungsanlagen oder Dachaufstöße.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauBG)

- 3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Gebäude sind bis zu einer Länge von 125 m zulässig, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
- 3.2 Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 3.3 Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt ¼ H mindestens jedoch 3 m. Ausnahmen können für untergeordnete Bauteile wie, Nebenanlagen, Vordächer oder Treppen zugelassen werden.

4. Stellplätze und Zufahrten

- 4.1 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.
- 4.2 Kundenstellplätze sind, soweit keine rechtlichen oder fachlichen Gründe dagegen sprechen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindestens Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.
- 4.3 Grundstückszufahrten von der Sparnecker Straße sind nicht zulässig. Von der Sparnecker Straße aus sind Grundstückszufahrten nur im Bereich des Kreisverkehrs zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)

- 5.1 Die privaten Grünflächen sind grünlich zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen (Mindestqualität Str. 2xv 80/100 und Hochstamm, 3xv, SU 16-18, mB, Artauswahl siehe Anteliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle der Pflanzung sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität zu ersetzen. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsstufe (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshemmenden Schüttungen sind unzulässig.
- 5.2 Im Bereich der planzechnerisch dargestellten „anzupflanzenden Hecken“ sind mind. zweireihige Strauchpflanzungen (Mindestqualität Str. 2xv 80/100; Reihenabstand 1 m Artauswahl siehe Anteliste, Ergänzungen sind zulässig) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität auszugleichen.
- 5.3 Im Geltungsbereich ist je 5 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. Im Bereich der Parkplätze sind die Baumscheiben mit je einem Laubbaum (Hochstamm) der Pflanzliste B und Bodendeckern der Pflanzliste B zu bepflanzen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m² großen und 2 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen. Die übrigen Bäume sind gemäß Pflanzliste A als randliche Eingrünung zu pflanzen.

Die planzechnerische Darstellung dient als Hinweis, daher sind Verschiebungen von bis zu 10 m unter Beibehaltung des Eingrünungskonzeptes zulässig.

6. Artenschutzmaßnahmen

- 6.1 Die Baufeldüberluminanz ist nur außerhalb der Vogelruhezzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) bzw. innerhalb der Brutzeit nach Nachweis der Freiheit von Brutnestern zulässig.
- 6.2 Zur Minimierung der Ladowirkung auf Insekten, sind für Belichtungsanlagen im Außenbereich ausschließlich Leuchtmitel mit einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 3000 Kelvin (warmweißes, bersteinfarbenes Licht) und geringem bzw. ohne UV-Anteil im Lichtspektrum zu verwenden. Der Blauanteil im weißen Licht sollte 10% nicht überschreiten. Die Lichtmenge der Außenbeleuchtung ist bedarfsorientiert anhand eines Dimmprofils in den Nachtstunden (z.B. ab 22.00 - 6.00 Uhr) zu reduzieren.

7. Immissionsschutz

- 7.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche das Emissionskontingent Lex nach DIN 45691 von 60 dB tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) und 42 dB nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
- 7.2 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
- 7.3 Der Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle gemäß § 29b BImSchG vorzulegen. Aus diesem Gutachten muss hervorgehen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsstellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten von Baubeginn an auf der Baustelle oder beim Bauherrn vorliegen. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm vom 26.08.1998

II. Baurechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO i.V.m. § 9 (1) BauBG)

1. **Dachform (Art. 81 BayBO)**
 - 1.1 Die Gebäude im Plangebiet sind als Pultdach mit einer Neigung von bis zu 10 Grad auszuführen. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
 - 1.2 Mindestens 40 % der Dachflächen im Plangebiet sind solarenergetisch zu nutzen.
2. **Fassadengestaltung**
 - 2.1 Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten. Die zusammenhängende Fassade der nördlichen Fachmarktleiste ist durch Farbwechsel oder konstruktive Elemente zu integrieren.
 - 2.2 Reflektierende Materialien oder grelle Farben, welche gegenüber der Umgebung hervorstechen sind unzulässig.
3. **Einfriedigungen**
 - 3.1 Einfriedigungen sind ohne Sockel anzuordnen. Sie müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen und dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m über Gelände nicht übersteigen.
4. **Werbeanlage / Beleuchtung**
 - 4.1 Werbeanlagen und Beschaltungen sind nur am Ort der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtbereich ist ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylon wird auf 10,0 m, seine Gesamtwirbelhöhe wird auf 20 m² begrenzt. Die einzelnen Schilder dürfen eine Länge von 5,0 m und eine Höhe 3,0, Schriftzüge an der Fassade eine Länge von 15,0 m und eine Höhe 2,0 m nicht überschreiten.
 - 4.2 Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.
 - 4.3 Anlagen mit weit sichtbar, wackelndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer), sind unzulässig.
 - 4.4 Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden. Auf § 33 SVO wird verwiesen.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz - Bodendenkmäler / Bodendenkmal

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DschG) wird hingewiesen:
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 bedarf 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. Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen und sonstigen Maßnahmen mit Bodenabtragungen ist zum besonderen Schutz des Mutterbodens der Oberboden sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen, bzw. einer anderen ordnungsgemäßen Verwendung im Gemeindegebiet zuzuführen. Auf die sonstigen Vorgaben und den Umfang zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und auf § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Beim Antreffen von organoleptischen Auffälligkeiten ist das Landesamt Hof, Sachbereich, Wasserschutz und Bodenschutz unverzüglich zu benachrichtigen.

3. Leitungs- und Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbes. Abschnitt 3, zu beachten. Sollten die Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind entsprechende Schutzmaßnahmen vom Verursacher vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu tragen.

4. Regelung des Wasserabflusses / Grundwasserschutz

Der Bauherr hat eigenverantwortlich Maßnahmen zum Schutz vor wickabfließendem Oberflächenwasser zu treffen (Höhenlage von Lichtschächten, Kellerabgängen etc.). Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellerbereiche dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z.B. vor Lichtschächten, ausgefüllt werden.

Der Abschluss einer Elementschadensversicherung wird empfohlen.
Wird im Plangebiet Grundwasser oder Schichtenwasser vorgefunden sind vom Bauherrn entsprechende Schutzmaßnahmen für die Gebäude zu treffen (z.B. „weiße Wärme“). Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser (Schichten- und Dachwasser) in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten.

5. Rückhaltung in Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbereitsung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ — Merkblatt der DWA M 153 Stand 2020 — zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — zu beachten. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Münchberg wird verwiesen.

6. Immissionen

- 6.1 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

6.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.

7. Beleuchtung / Werbeanlagen

Aus Gründen des allgemeinen Artenschutzes sind Beleuchtungen im öffentlichen Raum als insektenfreundliche LED-Beleuchtungen auszuführen. Werbeanlagen jeder Art die den Verkehr der Bundesstraße einwirken sind nicht zulässig.

8. Altbergbau

In der Gemarkung Mechnereuth wurde früher Feldspatbergbau betrieben. Bei der Baugrunduntersuchung muss ein möglicher Altbergbau berücksichtigt werden. Des Weiteren ist bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden altbergbauliche Röllsteine angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit Gelbfuß kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO, 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381).

10. Normen (DIN-Bücher)

Die in diesem Bebauungsplan genannten DIN-Norm-Bücher, können im Rathaus der Stadt Münchberg zu den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

11. Anbauverbotszone / Baubeschränkungzone

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich die Anbauverbotszone der Bundesstraße B289. Seitens des Staatlichen Bauamtes Bayreuth wurde das Einvernehmen erteilt, die Baubeschränkungzone auf 15 m zu reduzieren.

12. Pflanzlisten

Auswahlliste A			
Acer platanoides	(Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Quercus robur	(Stieleiche)	Sorbus aucuparia	(Vogelbeerebaum)
Prunus avium	(Vogelkirsche)	Tilia cordata	(Winterlinde)
Carpinus betulus	(Hainbuche)	Cornus mas	(Kornelkirsche)
Corylus avellana	(Hasel)	Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa spec.	(bodendeckende Rosen)	Viburnum lantana	(Wolliger Schneeball)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)	Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Auswahlliste B			
Sorbus intermedia	(Schwedische Mehlbeere)	Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerebaum)	Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa spec.	(bodendeckende Rosen)	Cotoneaster dammeri	(Knechtspinsel)
Vinca minor	(Immergrün)		

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Stadtrat von Münchberg hat in seiner Sitzung vom ____2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauBG, beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2023 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- B. Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ____2023 wurden die berufenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom ____2023 bis ____2023 beteiligt.
- C. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ____2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom ____2023 bis ____2023 öffentlich ausgestellt.
- D. Der Stadtrat von Münchberg hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom ____2023 behandelt und die erneute Auslegung beschlossen.
- E. Der Stadtrat von Münchberg hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom ____2023 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69“ in der Fassung vom..... als Satzung beschlossen.
..... Münchberg den

..... Münchberg den

Christian Zuber
1. Bürgermeister

- F. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde im Amtsblatt Nr. vom gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtskräftig.
- G. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

..... Münchberg den

Christian Zuber
1. Bürgermeister

Übersichtsplan



Stadt Münchberg Landkreis Hof

Bebauungsplan "Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: eb
datum: 14.09.2023 Planstand: Entwurf