ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Grundflächen
- Geschoßfläche
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- max. Oberkante baulicher Anlagen

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

Sondergebiet Einzelhandel

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

0,5 — max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,5

0,5 — max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,5

I — max. zulässige Zahl der Vollgeschosse , hier eins

OK max. 526,5 m über NN — max. Oberkante baulicher Anlagen, in m ü. DHHN, z.B. 542,5 m ü. Normal Null

526,5 m über DHHN — Höhenkote für die max. Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß in m ü. DHHN, z.B. 535,5 m ü. Normal Null

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

PD — Pultdach ≤ 10°

Baugrenze

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

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

bevorzugt zu begrünende Bereiche

anzupflanzender Baum

anzupflanzender Strauch

zu erhaltender Baum

zu erhaltender Strauch

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 147/1 — Flurstücksnummer
- 7,00 m — Maße in Metern
- Anbauverbotszone
- vorgeschlagene Aufteilung der Stellplätze
- bestehende Kanaltrasse
- berechnetes Überschwemmungsgebiet bei HQ-100

PRÄAMBEL

Die Stadt Münchberg erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9, 10 und 13 a 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 Sparnecker Straße 69" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Begründung. Mit der Neuaufstellung tritt der Bebauungsplan „Südliche Entlastungsstraße" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69" außer Kraft.

WEITERE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
„Sondergebiet Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO. Ausschließlich zulässig sind:

- Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.350 m²
- Ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 755 m²
- zwei Textil-Fachmärkte mit einer Gesamt- Verkaufsfläche von bis zu 820 m²
- Eine Apotheke mit einer Verkaufsfläche von bis zu 320 m²
- Ein Non-Food-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 825 m² Verkaufsfläche

Sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.

1.2 Anlagen und Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie die im Plantell festgesetzten Emissionskontingente Lex nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Eine Anlieferung zur Nachtzeit (22:00 – 6:00) ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Belieferung der Apotheke, sofern diese nicht mit LKW über 7,5 t erfolgt.

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

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die festgesetzesetzte 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 über Normalnull im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN). Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Kühl oder Lüftungsanlagen oder Dachaussteige.

2.3 Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wird auf max. 535,5 über Normalnull im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) begrenzt.

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

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 ½ 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 mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung, sind unzulässig.

4.3 Grundstückszufahrten von der Bundesstraße 289 sind nicht zulässig. Von der Sparnecker Straße aus sind Grundstückszufahrten nur im Bereich des neuen Kreisverkehrs zulässig.

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

5.1 Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen (Mindestqualitäten Str. 2xv 80/100 und Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB. Artauswahl siehe GALK-Straßenbaumliste, Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle der Pflanzung sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualitäten zu ersetzen. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Verwendung von Gerätevillen, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig.

5.2 Im Bereich der planzeichnerisch dargestellten „anzupflanzenden Hecken" sind mind. zweireihige Strauchpflanzungen (Mindestqualität Str. 2xv 80/100; Reihenabstand 1 m Artauswahl siehe Artenliste, 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 GALK-Straßenbaumliste und Bodendeckern zu bepflanzen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m² großen und 2 m breiten, unversiegelten bzw. baulich von Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Der jeweilige Baumstandort muss mit 10 m² Baumsubstrat nach FLL-Richtlinie verfüllt werden.Die übrigen Bäume sind gemäß GALK-Straßenbaumliste als randliche Eingrünung zu Pflanzen. Ausfälle sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität auszugleichen.
Die planzeichnerische Darstellung dient als Hinweis, daher sind Verschiebungen von bis zu 10 m unter Beibehaltung des Eingrünungskonzeptes zulässig.

5.4 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauphase sind diese Gehölze fachgerecht vor Beschädigung zu schützen.

6. Artenschutzmaßnahmen

6.1 Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) bzw. innerhalb der Brutzeit nach Nachweis der Freiheit von Brutnestern zulässig.

6.2 Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Außenbereich ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 3000 Kelvin (warmweißes, bernsteinfarbenes 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 Lix 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. Das schalltechnische Gutachten muss auf der Baustelle oder beim Bauherrn vorliegen. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm vom 26.08.1998

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO i.V. m § 9 Abs.1 BauGB)

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.

2. Fassadengestaltung

2.1 Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten. Reflektierende Materialien oder grelle Farben, welche gegenüber der Umgebung hervorstechen sind unzulässig.

2.2 Zusammenhängende Fassaden über 80 m sowie die Eingangsseiten sind darüber hinaus durch Farbwechsel oder konstruktive Elemente zu gliedern.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. 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 Beschriftungen sind nur am Ort der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Im Zufahrtsbereich ist ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylon wird auf 10,0 m, seine Gesamtverbreiterfläche wird auf 20 m² begrenzt. Die einzelnen Schilder dürfen eine Länge von 5,0 m und eine Höhe 3,0 m, Schrittzüge 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 schibarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrählen (u.a. Skybeamer), sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbung ist so zu schalten, dass sie max. eine Stunde vor und eine Stunde nach der Öffnungszeit und somit nicht in der Nachtzeit von 22:00-6:00 leuchtet.

4.4 Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtig werden. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

5. Solarenergetische Nutzung

Mindestens 40 % der Dachflächen im Plangebiet sind solarenergetisch zu nutzen.

III. Hinweise

1. Denkmalschutz - Bodendenkmäler / Bodenfunde

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 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. 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 sind auf § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Beim Auftreffen von organoleptischen Auffälligkeiten ist das Landratsamt Hof, Sachbereich, Wasserrecht 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 wildabfließenden 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 Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.
Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.
Wird im Plangebiet Grundwasser oder Schichtenwasser vorgefunden sind vom Bauherren entsprechende Schutzmaßnahmen für die Gebäude zu treffen (z.B. „weiße Wanne"). Die Einleitung von Grundwasser und Drainagewasser (Schichten- und Dachwasser) in die öffentliche Kanalisation ist grundsätzlich verboten.

5. Rückhaltung von Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserbeseitigung 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 auf den Verkehr der Bundesstraße einwirken sind nicht zulässig.

8. Altbergbau

In der Gemarkung Mechlenreuth 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 Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

9. Örtliche Bauvorschriften

Mit Geldbuße 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-Blätter)

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

11. Anbauverbotszone / Baubeschränkungszone

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

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 BauGB, beschlossen. Der Aufstellungsgsbeschluss wurde am __.__.2023 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

B. Zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom ____.2023 wurden die berührten Behörden und sonstiger 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 ausgelegt.

D. 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.

.....
Christian Zuber
1. Bürgermeister

Münchberg den .....

F. Ausgefertigt

.....
Christian Zuber
1. Bürgermeister

Münchberg den .....

G. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ____.2024 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der 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 Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Schrobenhausen, den .....

.....
Christian Zuber
1. Bürgermeister

Münchberg den .....

Übersichtsplan

Stadt Münchberg
Landkreis Hof

Bebauungsplan Nr. 50
"Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69"

Maßstab: 1:1.000 — bearbeitet: eb

Entwurfsdatum: 28.09.2023

zuletzt geändert: 23.01.2024 — Planstand: geänderter Entwurf

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloß-Str. 9 — 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com — Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com — Fax: 0911/3682570