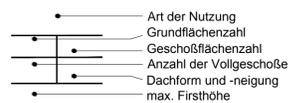




ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

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

Nutzungsschablone



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

- Sondergebiet Einzelhandel
- Mischgebiet

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
- Fhmax:12.50 max. zulässige Firsthöhe: hier 12,50 m

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

- Satteldach mit einer Neigung von 20° - 25°
- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Grünfläche, privat
- anzupflanzender Baum / Strauch

sonstige Planzeichen

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- 151/25 Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- bestehender Kanal
- vorgeschlagene Fahrbahnmarkierung
- neuer Trafostandort

WEITERE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:
 - „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO: Zulässig ist ein Lebensmittel Einzelhandel (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² und eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von bis zu 130 m² sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.
 - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO: Unzulässig sind Vergnügungststätten und Gartenbaubetriebe
 - 1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung für die einzelnen Teilgebiete festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Im Sondergebiet darf die festgesetzte GRZ mit Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer max. GRZ von 0,95 überschritten werden.
 - 1.3 Im Sondergebiet sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt max. 12,50 m über Bezugspunkt. Der jeweilige Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG).
2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 2.1 Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO: Es sind nur Einzelgebäude bis zu einer Länge von 70,00 m zulässig. Soweit die Gebäude und Anlagen nicht direkt an benachbarte Gebäude anschließen, ist ein Grenzabstand von 1/3 H, mindestens jedoch 3,00 m einzuhalten. Im Mischgebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
 - 2.2 Im Sondergebiet sind Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 98 BayBO i.V. m § 9 (1) BauGB)

3. Dachform (Art. 98 BayBO) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° bis 25° zulässig. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und Neigungen zulässig.
4. Fassadengestaltung Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.
6. Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)
 - 6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB) Gemäß zeichnerischer Darstellung sind in den Randbereichen Bäume und Sträucher der Pflanzliste A, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, ortsnahe verschoben werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird.
 - 6.2 Je zehn Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Baumscheiben sind 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.
 - 6.3 Kundenstellplätze sind 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.

Hinweise

7. Auswahlliste A

Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)
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)
Mindestqualität: Sträucher, 2xv bzw. im Container, 60 - 100 cm	

Auswahlliste B

Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere)
Acer pseudoplatanus	(Bergahorn)
Sorbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa spec.	(bodendeckende Rosen)
Cotoneaster dammeri	(Kriechmispel)
Vinca minor	(Immergrün)
Mindestqualität: Solitäräume 4xv, StU 20-25 cm	

8. Denkmalschutz

- 8.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
- 8.2 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

A. Für die Erarbeitung des Entwurfes:

Nürnberg, den 29.01.2013 H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG

B. Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 01.03.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Sparnecker Straße 84" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.08.2012 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Das Vorhaben erfüllt die Kriterien des § 13 a BauGB. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren unter Anwendung der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens (§ 13 a Abs. 2 Ziffer 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB). Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist hierbei nicht erforderlich.

C. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.07.2012 wurde in der Stadtratsitzung vom 26.07.2012 gebilligt. Die erforderlichen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom 13.08.2012 bis 21.09.2012 beteiligt.

D. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 19.07.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im der Zeit vom 13.08.2012 bis 14.09.2012 öffentlich ausgelegt.

E. Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung vom 11.12.2012 behandelt und die erneute öffentliche Auslegung beschlossen.

F. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 29.11.2012 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2012 bis 15.01.2013 erneut öffentlich ausgelegt.

G. Der Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in seiner Sitzung vom 26.02.2013 behandelt. Darauf hin wurden noch kleinere redaktionelle Korrekturen am Bauleitplan durchgeführt. Der Stadtrat hat den Bebauungs- und Grünordnungsplan in der Fassung vom 29.01.2013 in seiner Sitzung vom 28.02.2013 als Satzung beschlossen.

H. Der Satzungsbeschluss wurde am 24.07.2013 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. 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. Die Bauleitplanung ist damit in Kraft getreten.

I. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Stadt Münchenberg

.....

Thomas Fein
1. Bürgermeister

Münchenberg, den 25.07.2013

STADT MÜNCHBERG LANDKREIS: HOF

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 42

"SONDERGEBIET EINZELHANDEL SPARNECKER STRASSE 84"

M 1:1000

Nürnberg, 29.01.2013

	DATUM / NAME	GEÄNDERT	GEÄNDERT
ENTWURF	19.07.12/Bökenbrink	29.11.12/Bökenbrink	
GEZEICHNET	19.07.12/Bökenbrink		
GEPRÜFT			
FLÄCHE	m ²		
PROJEKT NR.	2113 -		

**Gauff
Ingenieure**

H. P. Gauff Ingenieure GmbH & Co. KG
Beuthener Straße 41-43, D-90471 Nürnberg
Tel. 0911/9409-0, Fax. 0911/9409-187
<http://www.gauff.com>