

### A) Planzeichnung M 1: 1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte



#### A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

2.1 sonstiges Sondergebiet Einzelhandel Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO  
Entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.  
2.2 Als Obergrenze für die neu entstehenden Verkaufsflächen werden für den räumlichen Geltungsbereich die nach LEP durch die Regierung von Oberfranken festgelegten zulässigen Obergrenzen wie folgt festgesetzt:  
Einzelhandel: 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF)  
Getränke: 500 m² Verkaufsfläche (VKF)  
Eine Agglomeration von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben im räumliche funktionalem Zusammenhang ist nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16,19 BauNVO)

**GRZ = 0,8**  
3.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ wird gemäß § 19 BauNVO mit 0,8 festgesetzt.  
Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen für die Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnen.

**GOK = 8,50**  
3.2 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen (außen genommen Werbepylon) im Sondergebiet ist die maximal zulässige Gebäudeoberkante GOK. Die zulässige Gebäudeoberkante GOK wird als Höchstmaß mit 8,50 m festgesetzt.

Für die baulichen Anlagen gilt als unterer Bezugspunkt für die Angaben der Höhe der baulichen Anlagen die Oberkante des fertigen Ergeschoßfußbodens (OK FFB EG).

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 30 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,0 m überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist als Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO zulässig: abweichende Bauweise

4.2 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO  
Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBo

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 22 BauGB)

5.1 Nebenanlagen und Stellplätze im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb des Geltungsbereiches allgemein zulässig.

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

6.1 Öffentliche Verkehrsfläche

6.2 Straßenbegrenzungslinie

7. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7.1 Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ist auf den Dachflächen allgemein zulässig. Es sind mindestens 150 kWp zu erzeugen um den eigenen Energiebedarf abzudecken.

8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Beleuchtung:

Die Parkplatzbeleuchtung ist in Nachtzeiten von 22:00 - 6:00 Uhr auszuschalten.

Zur Außenbeleuchtung (Freianlagen, Fassaden Werbeanlagen, Parkplatz etc.) sind ausschließlich Leuchtmittel mit warmweiß LED - Lampen mit einer Farbtemperatur von 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig, die zusätzlich nach oben abgeschirmt sein müssen.

9. Abwasserentsorgung einschließlich Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Abwasserentsorgung  
Der Fahrbahn und den Entwässerungsanlagen der Staatsstraße dürfen kein Schmutzwasser und kein Regenwasser von Straßen-, Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen zugeleitet werden.

9.2 Versickerung  
Regenwasser ist weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern oder entsprechend zurückzuführen.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen in Verbindung mit Art. 81 BayBo

1. Stellplätze Mindestens 1 Stellplatz pro 40 m² NF(V) (Verkaufsfläche). (Vgl. GaStellV)

2. Befestigte Flächen Bei Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur gut wasserundurchlässige Materialien zu verwenden,  
- wie Pflaster mit einem Fugenanteil von mindestens 30%,  
- wasser- und luftdurchlässiger Betonstein,  
- Rasengittersteine, Rasenschotter oder wassergebundene Wegedecken.

3. Einfriedungen Als Einfriedung sind senkrechte Holzlatenzäune und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,60 m erlaubt. Maschendrahtzäune sind zulässig, sofern eine mindestens 1-reihige Vorpflanzung als freiwachsende Hecke erfolgt.  
Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen. Die Unterkante des Zaunes muss 10 cm über OK Gelände liegen. Sockel sind nicht zulässig.

4. Abgrabung und Aufschüttung Das natürliche Landschaftsrelief ist zu erhalten. Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf nicht verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und maximal bis zu einer Höhe von 4,50 m, bezogen auf das natürliche Gelände zulässig.  
Hiervon ausgenommen sind Abgrabungen für Tiefgaragenzufahrten, Lieferrampen und Kanalanlagen.

5. Werbeanlagen Die Höhe der Werbe-/Hinweisschilder oder - tafeln darf 7,50 m über Gelände Bestand nicht überschreiten. Blinkende oder Drehende Schilder und Tafeln sind nicht zulässig.

Es ist höchstens 1 Werbepylon mit einer Höhe von 14 m über Gelände Planung zulässig.  
Es sind höchstens 3 Fahnenmast mit einer Höhe bis 6 m über Gelände Planung zulässig.

### C) Festsetzung zur Grünordnung durch Planzeichen und Text

1. Pflanzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

1.1 zu pflanzende heimische und standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung.  
Anzahl und Standort der Baumpflanzungen sind im Plan festgesetzt. Die Anzahl entspricht 1 Baum pro 8 Stellplätze. Von der dargestellten Lage der Bäume kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, verkehrstechnische oder gestalterische Gründe dies erfordern.  
Mindestqualität: H 2xv STU 12-14  
Pflanzenauswahl lt. Artenliste

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Interne Ausgleichsfläche:  
Entwicklungsziel  
Streubst im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland

3. Öffentliche und private Grün- und Freiflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

3.1 Öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün

3.2 Private Grünflächen  
Private Grünflächen sind allgemein mit heimischen Sträuchern und Hecken, Laubbäumen und Stauden lt. Artenliste zu bepflanzen.  
Die Flächen sind naturnah mit einer Blütmischung zu gestalten, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" sind nicht zulässig.

D) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

bestehende Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

bestehende Flurstücksnummer

Anbaubeschränkung gem. § 9 FStRG

Landwirtschaft Die umliegenden Felder und die daraus resultierenden Emissionen müssen geduldet werden.

Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen, vgl. auch Merkblatt über Baumstandort und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen – Ausg. 1989

Denkmalpflege Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannt Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DschG) LRA Amberg-sulzbach Frau Fischer und/ oder zuständigen Kreisheimatpfleger Hr. Rupp)

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 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 die 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.

Relikte Sollte bei den Baumaßnahmen altbergaubliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Grundwasser Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Oberflächen-Empfehlung Regenwasserbehandlung: wasser-, Versickerung Unverschmutztes Oberflächenwasser (z.B. Dachwasser) soll soweit die Untergrundverhältnisse es zulassen, nicht über das Kanalsystem abgeleitet werden, sondern ohne Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke im eigenen Grundstück versickert werden. Zudem wird die Anlage von Zisternen empfohlen. Die Nutzung ist in erster Linie als Brauch- bzw. Grauwasser in den Grünflächen vorzusehen.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist im Rahmen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadloße Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ( NW Freiv vom 01.10.2008) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TREGNW) in das Grundwasser einzuleiten.

Tiefgaragenzufahrten oder Lieferampen sind so zu gestalten, dass kein abfließendes Oberflächenwasser eindringen kann.

Für die Planung und den Bau von Versickerungsanlagen ist das DWA - A -138 April 2005 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu beachten.

Schutz des Oberbodens Der belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitungen zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen (siehe LFU-Merkblatt "Umgang mit humusreichem und organischem Bodenmaterial")

Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig.

Altlasten Werden im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten des Bodens festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist gem. Art. 1 BayBodSchG unverzüglich das Landratsamt Amberg-Sulzbach bzw. die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

Geogefahren Die Entstehung von Dolinen und Erdfälle, vor Allem durch das Nachsacken von Deckschichten in unterlagernde Hohlräume kann nicht ausgeschlossen werden.

AG BGB Der Grenzabstand für Pflanzungen nach den Art. 47 und Art. 48 AG BGB ist einzuhalten.

Artenschutz Bei geplanten Eingriffen sind die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes zwingend zu beachten.

### E) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss  
Der Gemeinderat in der Sitzung vom 22.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.02.2024 öffentlich bekannt gemacht.

2. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.02.2024 hat in der Zeit vom 22.02.2024 bis 22.02.2024 stattgefunden.

3. frühzeitige Beteiligung der Behörden  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.02.2024 hat in der Zeit vom 22.02.2024 bis 22.02.2024 stattgefunden.

4. Beteiligung der Behörden  
Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2023 bis 17.05.2023 beteiligt.

5. Öffentliche Auslegung  
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.05.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2023 bis 17.05.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Satzungsbeschluss  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 17.05.2023 den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 17.05.2023 als Satzung beschlossen.

Vileck, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

1. Bürgermeister Hans-Martin Schell

7. Ausfertigung  
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus vorliegendem Planfeld sowie einer Begründung mit \_\_\_\_\_ Seiten. Ausgefertigt:

AG BGB Der Grenzabstand für Pflanzungen nach den Art. 47 und Art. 48 AG BGB ist einzuhalten.

Artenschutz Bei geplanten Eingriffen sind die Vorschriften des allgemeinen und besonderen Artenschutzes zwingend zu beachten.

Neudrossenfeld, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

1. Bürgermeister Harald Hübner

8. Bekanntmachung  
Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 17.05.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten 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 des Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Neudrossenfeld, den \_\_\_\_\_ (Siegel)

1. Bürgermeister Harald Hübner

Für die Planung:  
Sulzbach-Rosenberg, den \_\_\_\_\_

NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

### "SO Fichtelhofer Straße Nord"

#### Gemeinde Neudrossenfeld

Landkreis Kulmbach  
Regierungsbezirk Oberfranken



Vorentwurf: 17.05.2023

Entwurf:

Endfassung:

Planverfasser

NEIDL + NEIDL  
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB  
Dolmetzstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg  
Telefon: +49(0)9661/2047-0  
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de