

## A) Planzeichnung M 1: 1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte



### A) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

#### 1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

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

so 2.1 sonstiges Sondergebiet Einzelhandel Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNO 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (VFK) Eine Agglomeration von mindestens drei Einzelhandelsbetrieben im räumliche funktionale Zusammenhang ist nicht zulässig.

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

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

GOK = 8,50 3.2 Maßgebender oberer Bezugspunkt für die baulichen und sonstigen Anlagen (ausgenommen 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 Erdgeschossfußboden (OK FFB EG).

Die zulässige Gebäudeoberkante kann durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten etc.) auf max. 30 % der Grundfläche bis zu einer Höhe von max. 1,00 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 BauNO zulässig: abweichende Bauweise, die Länge der Baukörper darf 50 m überschreiten

4.2 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNO 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 BauNO 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 99 kWp zu erzeugen um den eigenen Energiebedarf abzudecken.

7.2 Flächen für Versorgungsanlagen, Elektrizität (Trafostation)

#### 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 der Nachtzeiten von 22:00 - 06:00 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.

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

#### 3.1 Öffentliche Grünflächen: Straßenbegleitgrün

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

3.3 Randeingrünung Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist zur Eingrünung eine mind. 1-reihige Hecke aus Wildgehölzen anzulegen. Pflanzabstand in der Hecke: 1,20 m x 1,50 m, Qualität der Sträucher: mind. 60/100 cm, 1 x v, lt. Artenliste Die Pflanzung der Bäume erfolgt als Heister, Pflanzqualität mind. 140-180 cm, 2xv, m.B. erfolgen.

#### 3.4 Artenliste

Pflanzenauswahl Bäume	Spitzahorn	Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Hainbuche	Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Esche	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Fraxinus excelsior	Wildapfel	Tilia cordata	Winterlinde
Malus sylvestris			

  

Pflanzenauswahl Sträucher:	Prunus spinosa	Rhamnus cathartica	Schlehe
Acer campestre	Hartigiegel	Salicis	Purgier Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn	Salix caprea	Salweide
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### D) Hinweise durch Planzeichen/nachrichtliche Übernahme

bestehende Grundstücksgrenzen

bestehende Flurstücksnummer

Bauverbotszone: entlang Bundesstraße nach § 9 FStrG 20 m  
Baubeschränkungszonen: Zustimmung für bauliche Nutzung im Bereich von 20-40m erforderlich

#### 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 Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen – Ausg. 1989

#### Denkmalpflege

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdbearbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. (Art. 7 und 8 DsChG)

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### Relikte

Sollte bei den Baumaßnahmen altbergbauliche 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.

#### Oberflächenwasser, Versickerung

#### Empfehlung Regenwasserbehandlung:

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 schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NW FreiV vom 01.10.2008) und der mit Bekanntmachung des StMUG vom 17.12.2008 geänderten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) 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 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 und ganzjährig zu beachten.

Bestandteil der Bauleitplanung sind folgende Unterlagen:

Verkehrsstudie - Neudrossenfeld  
Inros Lackner SE, 43 Seiten, Stand vom 23.08.2024

### D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... hat mit Anschreiben vom ..... unter Fristsetzung bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Neudrossenfeld, den .....

(Siegel)

1. Bürgermeister Harald Hübner

7. Ausgefertigt:  
Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungs- mit Grünordnungsplans ist der vorliegende Planteil, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Begründung mit ..... Seiten.

Neudrossenfeld, den .....

(Siegel)

&lt;p