

- ### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung**
 - Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und Café mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.200 m².
 - Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrags verpflichtet.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Die Grundflächenzahl beträgt 70 vom 100 (GRZ 0,7).
 - Die Geschossflächenzahl beträgt 30 vom 100 (GRZ 0,3).
 - Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFOK) im Erdgeschoss darf eine Höhe von XXX,0 Metern über NNH nicht überschreiten.
 - Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 8,5 m, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten; untergeordnete Bauteile (technische Dachaufbauten, Klimageräte, Lüftungskanäle, etc.) dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
 - Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m bezogen auf die geplante Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.
 - Abweichend von Festsetzung 2.5 darf die Oberkante des zulässigen Werbepylons eine Höhe von 5,0 m, bezogen auf die geplante Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
 - Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abständlichkeiten gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzulasten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
 - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Kfz-Stellplätze (inkl. E-Ladesäulen), Unterstände für Einkaufswagen, Stellplätze für Fahrräder sowie ein Werbepylon.
 - Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
 - Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5°, bezogen auf die Parallele der Geländeoberfläche, auszubilden.
 - Die Belegung der Dachflächen Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. PV-Anlagen) ist zulässig.
 - Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 5,0 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, zulässig.
 - Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 - Immissionsschutz**
 - Zufahrten und Fahrgassen des Parkplatzes müssen asphaltiert werden.
 - Die Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist unzulässig.
 - Die Schalleistungspegel der, in der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschentwicklung in der Nachbarschaft vom 04.06.2024, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth) angenommenen, haustechnischen Anlagen dürfen nicht überschritten werden.
 - Öffnungen der Einkaufswagen-Sammelbox dürfen nicht in Richtung Norden und Westen ausgerichtet sein.
 - Satteldächer der Einkaufswagen-Sammelbox müssen bis zu einer Höhe von h = 2,0 m über GOK geschlossen ausgeführt werden.
 - Stellplätze**
 - Innerhalb des Plangebietes sind mind. 60 Stellplätze für Kfz sowie mind. 7 Fahrradstellplätze herzustellen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
 - Innerhalb der als Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von mind. 3,5 m für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.
 - Wasserhaushalt**
 - Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Regenrückhaltebecken bzw. Regenwassermulden einzuleiten, nach Möglichkeit zu versickern und darüber hinaus gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
 - Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merktblatt über Baumanstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrsweisse, Ausgabe 1989 zu beachten.
 - Grünordnung**
 - Innerhalb der als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche sind mind. 11 Bäume gemäß der Artenliste A „Bäume“ zu pflanzen. Zwischen den einzelnen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten, sowie Strauchgruppen gemäß der Artenliste B „Sträucher“ zu entwickeln. Die Art und Mindestpflanzqualität wird entsprechend den Vorgaben in der Artenliste festgesetzt. Die Standorte sind freiwillig.
 - Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern zu entwickeln.
 - Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
 - Eingriffs-/Ausgleichsregelung**
 - Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ auf den Eingriffgrundstücken mit den Flurnummern 528 (TF), 529 (TF) und 531, Gemarkung Marktkeugast, besteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 14.069 Wertpunkten. Zum Ausgleich des Eingriffes in Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch das Vorhaben wird eine 3.036 m² große Fläche auf Teilflächen der Grundstücke Flst-Nrn. 619, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629 und 631, alle Gemarkung Marktkeugast zugeordnet. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Entwicklung von Streubeständen im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland.

- ### HINWEISE
- Denkmalschutz**

Mit der Errichtung des Baugebietes ist die Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG zu informieren.

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 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 nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
 - Wasserhaushalt**

Bei der Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagsfreileitungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser ins Grundwasser (TREGNW) zu beachten.

Grundsätzlich sind alle Versickerungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M 153 in Verbindung mit den Arbeitsblättern DWA-A 102-1 und 102-2 sowie Arbeitsblatt A 138, jeweils in der zum Zeitpunkt der Antragsstellung aktuellen Fassung, zu bemessen.

Wasser und Abwässer von privaten Grundstücken dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße B 289 (Münchberger Straße) sowie der Jahnstraße nicht zugeleitet werden.
 - Artenliste**

A) „Bäume“
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen; Stammumfang: 14-16 cm)

<i>Acer campestre „Elsrijk“</i>	Feld-Ahorn Sorte „Elsrijk“
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Opagel-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

B) „Sträucher“
(Mindestpflanzqualität: autochthones Pflanzgut, mindestens 2x verpflanzt, Mindestgröße: 60-100 cm)

<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutrote Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haseleus
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigföhrliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffentütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball
 - Pflanzungen**

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

Zwischen Baumanständen und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das „Merktblatt über Baumanstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrsweisse, Ausgabe 1989 zu beachten.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß AöGBG Art. 47 – 50 einzuhalten.
 - Erschließung**

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Baugrundstücken zur Bundesstraße B 289 (Münchberger Straße) sind nicht zulässig.

Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien müssen gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.
 - Immissionsschutz**

Für die Asphaltierung der Fahrgassen auf dem Parkplatz wird die Verwendung von hellem Asphalt empfohlen.
 - Landwirtschaftliche Emissionen**

Erwerber, Besitzer, Bauherren und Kundenverkehr der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkung), die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
 - Boden**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 6 - 8 BBodSchV ist zu achten.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.
 - Vorschriften und Normen**

DIN-Vorschriften sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der Verwaltungsgemeinschaft Marktkeugast, Neuensorger Weg 10, 95352 Marktkeugast, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

PRÄAMBEL

Der Markt Marktkeugast erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 07.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ für den Bereich südlich der Münchberger Straße und östlich der Jahnstraße als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser verketteten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. Textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan bestehend aus
.....
.....

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat des Marktes Marktkeugast hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Der Markt Marktkeugast hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Marktkeugast, den

(Siegel)
(1. Bürgermeister Franz Uorne)

7) Ausgefertigt

Marktkeugast, den

(Siegel)
(1. Bürgermeister Franz Uorne)

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ wurde am 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 § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Marktkeugast, den

(Siegel)
(1. Bürgermeister Franz Uorne)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- Geschossflächenzahl
- Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Verkehrsfischen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Sträucher
- Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

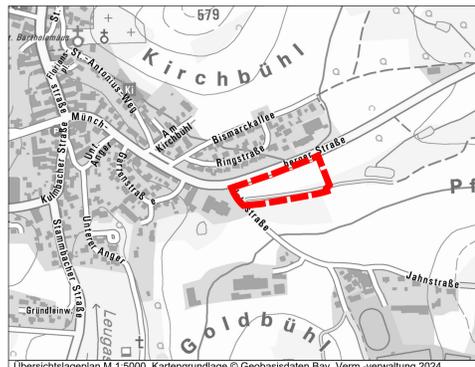


Fläche für den Naturschutzfachlichen Ausgleich (vorläufiger Übersichtsplan, wird im weiteren Verfahrensverlauf ergänzt)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Anbauverbotszone entsprechend des § 9 Bundesfernstraßengesetzes (FStrG)

Das Plangebiet befindet sich zu Teilen innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße 289 (Münchberger Straße). Gemäß § 9 Abs. 1 und Abs. 2 FStrG muss der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand im Bereich der Anbauverbotszone 20 m betragen. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth wird die Anbauverbotszone auf 15 m reduziert. Die Errichtung des geplanten Werbepylons, von erforderlichen Lärmschutzanlagen sowie von Stellplätzen innerhalb der Anbauverbotszone ist zulässig, sofern die Parkplätze bei einem möglichen Ausbau der Bundesstraße, auf Kosten des Antragstellers, ersatzlos zurückgebaut werden und der Betrieb des Lebensmittelmarktes auch im Falle eines Straßenausbaus gewährleistet bleiben kann.



Übersichtslageplan M 1:5000, Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay. Verm.-verwaltung 2024

DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE



NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Anbauverbotszone verkürzt 15 m, in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth

Planungsträger Markt Marktkeugast Neuensorger Weg 10 95352 Marktkeugast	Vorbereitender Gamma Grundbesitzes, m.B.H Gewerbepark Chammmünster Nord 93413 Cham
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße" mit integriertem Grünordnungsplan	
Format: A0 Mittels Änderung: 17.06.2024	Datum der Planfassung: 24.06.2024 Plan Nr.: 1484 - 1
TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitektur PartG mbH Brunn-Planwirtschaft, Markt, Markt Beauftragte: Mathias Freudenauer Lena Langkat Roman Schäufelbecker	
Unterschrift des Planers: Vorentwurf	
Pflanzverweigerer: Br. 34, 95405 Nürnberg Antagonist Nürnberg PR 286 USt-IdNr.: DE310884477	
Tel. (0911) 99878-0 Fax (0911) 99878-14 info@tb-markert.de http://www.tb-markert.de	
TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekten	