PRÄAMBEL

Die Marktgemeinde Markt Erlbach erlässt den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ für den Bereich des Grundstücks Neue Straße, Hausnr. 13 aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257),
- der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juli 2024 (GVBl. S. 98),

als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebiets umfasst die Flurstücks-Nr. 239, Gemarkung Markt Erlbach.
Für ihn gelten die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.12.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500
2. textlichen Festsetzungen
3. Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus
   - Durchführungsvertrag
   - Lageplan mit Konzeption, Architekturbüro Möllerke GmbH vom 21.03.2025
   - Schnitte, Architekturbüro Möllerke GmbH vom 21.03.2025
   - Grundrisse und Ansicht, Architekturbüro Möllerke GmbH vom 21.03.2025

§ 3
Inkrafttreten

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr.37 „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ ersetzt in seinem räumlichen Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Bebauungs- und Baulinienpläne

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr.2 BauNVO.

2.2 Zulässig ist ausschließlich die Errichtung eines Marktes für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel einschließlich Non-Foodartikeln sowie einer Bäckereifiliale mit Café mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.650 m².

2.3 Zulässig sind ausschließlich Vorhaben zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit dem Markt Markt Erlbach geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8).

3.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze und ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3.3 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF) des Hauptbaukörpers darf eine Höhe von 384,5 m ü. NHN nicht unterschreiten.

3.4 Die maximale Gebäudehöhe darf eine Höhe von 8,5 m bezogen auf die festgesetzte OKRF nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), die diese Höhe überschreiten, sind zulässig.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

4.1 Festgesetzt wird eine abweichende Bauweise. Die Länge baulicher Anlagen darf 55,0 m nicht überschreiten.

4.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO, in der zum Zeitpunkt der Planfassung gültigen Fassung, sind einzuhalten; Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.

5. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und 81 BayBO

5.1 Dächer

5.1.1 Dächer sind als Flachdächer (max. 5° Dachneigung, bezogen auf die Horizontale) auszubilden.

5.1.2 Als Dacheindeckung sind Dachfolien und Trapezbleche zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.

5.1.3 Mindestens 10 % der solar nutzbaren Dachflächen sind mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) zu besetzen. Die Regelungen nach Art. 44a BayBO sind einzuhalten.

5.1.4 Geeignete Dachflächen, die nicht durch Solaranlagen oder technische Anlagen genutzt werden, sind als extensives Grünland (mind. 10 cm Substrataufbau) zu nutzen.

5.2 Fassaden

5.2.1 Fassaden sind als Sichtbeton, verputzte Fassaden oder Glasfassaden aufzuführen. Fassadenverkleidungen aus Verbundwerkstoff-, HPL-, Faserzementplatten sowie Metallpaneelen sind zulässig, sofern ihr Anteil 2/3 der gesamten Fassadenfläche des Gebäudes nicht übersteigt.

5.2.2 Fassaden von Nebengebäuden, wie z.B. Leergutlager oder Anlieferungsrampe, können auch aus Metallpaneelen erstellt werden.

5.2.3 Fassadenfarben mit grellen Farbtönen mit Bezug auf die RAL Signalfarbtöne sind nur mit einer Fläche von max. 20 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.

5.3 Werbeanlagen

5.3.1 Werbeanlagen, die zu Verwechslungen mit amtlichen Verkehrszeichen führen können, eine ablenkende oder verkehrsgefährdende Wirkung auf Kraftfahrer ausüben sowie eine Blendwirkung und eine Beeinträchtigung der Erkennbarkeit von Verkehrszeichen verursachen könnten, sind unzulässig. Die Beleuchtung ist auf die Zeit von 6 - 22 Uhr zu begrenzen.

5.3.2 Es ist die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 7,7 m, bezogen auf die Oberkante des Fundamentes und einer maximalen Gesamtbreite von 4,5 m zulässig. Die Oberkante des Pylons darf eine Höhe von 393,0 m ü. NHN nicht überschreiten.

5.4 Es sind zwei mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen zulässig. Mit dem Gebäude verbundene (beleuchtete und unbeleuchtete) Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von jeweils 5,0 m Breite und 1,5 m Höhe nicht überschreiten.

5.5 Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen

5.5.1 Als bauliche Einfriedungen sind nur offene Zaunanlagen ohne Sockel (mit mindestens 0,10 m Bodenabstand) mit einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

5.5.2 Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Gelände sind zulässig, sofern die daraus resultierenden Abstandsflächen, gemessen von der neuen Geländeoberfläche, eingehalten werden.

6. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Einfahrten

6.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind außerhalb der Baugrenzen die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Werbeanlagen (Werbepylon, Einfahrtshinweis) Müllbehältnisse, Kfz-Stellplätze, Stellplätze für Fahrräder sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Marktes erforderliche untergeordnete Anlagen.

8. Immissionsschutz

8.1 Die Fahrgassen sind mit einem glatten Bodenbelag auszubilden (z.B. Asphalt oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag).

8.2 Warenanlieferungen (An- und Abfahrten der Lieferfahrzeuge, Ladetätigkeiten) sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausschließlich mittels Fahrzeuge der Klasse N1 (zulässige Gesamtmasse bis 3,5 t) zulässig.

8.3 Für den Betrieb der technischen Gebäudeausrüstung sind die folgenden Anlagen, Betriebszeiten und Schallemissionspegel zu beachten:

Anlage	Emissionsdaten	Betriebszeit
Rückkühler	Lp(10m) = 50 dB(A) LWAeq = 78 dB(A)	24 h

8.4 Die in der Schallprognose angesetzten Schallleistungspegel der haustechnischen Anlagen und Betriebseinrichtungen dürfen nicht überschritten werden. Für weitere lärmrelevante Anlagen und technische Betriebseinrichtungen außerhalb des Gebäudes ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich.

9. Grünordnung

9.1 Innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind mindestens 7 Bäume 2. Ordnung der Artenliste der Begrünung zu pflanzen. Es gelten die Mindestpflanzqualitäten der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m.

9.2 Alle Flächen die mittels der Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ verortet sind, sind gärtnerische zu nutzen und mittels Gehölzen zu bepflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten.

9.3 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Bodendeckerflächen mit standortgerechter Einsaat sowie mit Gehölzen der Artenliste der Begrünung anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Bereiche sind mit einer Gras-/Kräutermischung anzusäen und extensiv zu bewirtschaften.

9.4 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.

9.5 Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.

9.6 Im gesamten Geltungsbereich sind Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig, z.B. als Rasengittersteine oder Drainpflaster, auszubilden.

9.7 Geeignete, fensterlose Gebäudeteile der geplanten Bebauung mit einer Breite von mehr als 3,5 m sind mittels rankender, schlingender oder spreizklimmender Arten zu begrünen. Die vegetationstechnischen Erfordernisse sind zu berücksichtigen. Die Pflanzenwahl hat entsprechend der Artenliste der Begrünung zu erfolgen.

9.8 Als Leuchtmittel im Außenraum sind ausschließlich LED-Leuchtmittel mit einer warm-weißen Lichttemperatur (< 2700 K; A > 540 nm) zu verwenden. Leuchten sind vollständig geschlossen und mit nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen; der Abstrahlwinkel ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Beleuchtungen von Außenanlagen sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Beleuchtungen von Werbeanlagen sind im Zeitraum vom 22.00 Uhr bis 06.00 auszuschalten.

9.9 Glasfassaden und Fenster sind so zu gestaltet, dass Vogelschlag reduziert bzw. vermeiden wird.

10. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

10.1 Der Zeitraum für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen ist auf die Zeit vor Beginn der Brutzeit Ende März oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang September zu beschränken. Alternativ kann vor Baubeginn ein Nachweis durch einen Sachverständigen erfolgen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

10.2 Unvermeidbare Gehölzrodungen sind gem. § 39 Abs. 5 BNatschG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatschG außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.

10.3 Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen zulässig.

10.4 Gebäude die für den Abriss vorgesehen sind, sind vor Abbruchmaßnahmen durch eine fachkundige Person zu begehen und auf das Vorkommen von fassadenbrütenden Vögeln sowie auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen.

11. Wasserhaushalt

Zur Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs ist eine Zisterne zu errichten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen und Fahrgassen ist in der Zisterne zu sammeln und über einen Drosselabfluss in den Kanal einzuleiten.

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG:

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 freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2. Altlasten, Bodenschutz und Auffüllungen

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim als untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Als Erzeuger, Besitzer von gewerblichen Siedlungsabfällen bzw. von Bau- und Abbruchabfällen hat der Betreiber die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV), insbesondere die Dokumentationspflichten über die Getrennthaltung und über die Zuführung zur Wiederverwendung oder dem Recycling, zu beachten. Auf die Arbeitshilfe „Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz – Erkundung, Planung, Ausführung“ des LfU wird verwiesen. Falls der Einbau von Recycling-Bauschutt aus aufbereitetem Bauschutt und Straßenaufbruch in technischen Bauwerken für den Erd-, Straßen- und Wegebau geplant ist, sind die Vorgaben der ErsatzbaustoffV zu beachten.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915, DIN 19731 und DIN 19639 zu beachten. Überschüssiger Oberboden und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV ortsnah zu verwerten.

Oberboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Oberboden ist möglichst hochwertig nach den Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV zu verwerten.

3. Schutz von Versorgungsleitungen

Bei Durchführung von Bauarbeiten ist rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten bei den zuständigen Versorgungs- und Telekommunikationsunternehmen eine aktuelle Auskunft über die Lage und Tiefe der im Baustellenbereich vorhandenen Leitungen einzuholen.

Der Bestand und Betrieb vorhandener Versorgungsleitungen und Telekommunikationslinien muss gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.

Auf die Einhaltung von Schutzbereichen und das „Merkblatt zum Schutz Erdverlegter Kabel“ der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) wird hingewiesen.

Zwischen Baumstandorten 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 „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.

5. Artenschutz

Zu Festsetzung 9.9: Es sind Maßnahmen zur Eindämmung von Lichtverschmutzung und vom Risiko des Vogelschlags zu ergreifen. Auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Stmuv sowie der Publikation „Vogelschlag an Glasflächen“ des LfU wird verwiesen.

Für Angaben zur vogelfreundlichen Gestaltung von Glasfassaden kann das Projekt „Vermeidung von Vogelschlag an transparenten und spiegelnden Bauelementen“ des BUND herangezogen werden (online unter: www.vogelschierheit-an-glas.de)

Die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen dürfen ausschließlich vor Beginn der Brutzeit Ende März oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang September stattfinden. Alternativ muss vor Baubeginn der Nachweis erbracht werden, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

Die Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen darf gemäß § 39 Abs. 5 BNatschG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatschG ausschließlich außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Die Baustelleneinrichtung und Lagerflächen dürfen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen verortet sein.

6. Wasserhaushalt

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse kann i.d.R. keine gesammelte Versickerung auf den Baugrundstücken erfolgen, daher wird die Sammlung in Zisternen empfohlen. Für die Bereitstellung von Löschwasser muss im Plangebiet eine Zisterne errichtet werden, die so dimensioniert werden soll, dass sie auch zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden kann.

Die Grünflächen im Plangebiet sollen in das Konzept der Oberflächenentwässerung miteinbezogen werden und dazu dienen den Regenwasserabfluss zu begrenzen.

Die genaue Berechnung der Entwässerung (auf Grundlage der tatsächlichen Flächengrößen) muss im Zuge der Planungen zur wasserrechtlichen Genehmigung von einem Fachplaner mit dem SG Wasserrecht im Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

Die Erschließung hat vollständig im Trennsystem zu erfolgen. Zudem sind die geplanten Maßnahmen mit dem Kanalnetzbetreiber des Mischwasserkanals abzustimmen. In den Schmutzwasserkanal ist ausschließlich Schmutzwasser einzuleiten. Die Einleitung von Grund-, Niederschlags-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Mischwasserkanal nicht zulässig, eine Sammlung in Zisternen wird empfohlen.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Auf die festgesetzte Oberkante des Rohfußbodens (OKRF) wird hingewiesen. Mögliche Maßnahmen können auch der Broschüre „Klimaresilienter Landkreis Neustadt a.d.Aisch – Bad Windsheim“ entnommen werden.

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 WHG).

Wird bei der Erschließung Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schicht- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.

7. Abfallrecht

Beim Abbruch der bestehenden Gebäude können diverse gefährliche und nicht gefährliche Abfälle anfallen.

Sofern Baumaterialien Schadstoffe enthalten, ist ein kontrollierter Rückbau erforderlich. Ansonsten besteht die Gefahr, dass auch unbelasteter Bauschutt verunreinigt wird und ebenfalls als gefährlicher Abfall entsorgt werden muss.

Als Erzeuger, Besitzer von gewerblichen Siedlungsabfällen bzw. von Bau- und Abbruchabfällen hat der Betreiber die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV), insbesondere die Dokumentationspflichten über die Getrennthaltung und über die Zuführung zur Wiederverwendung oder dem Recycling, zu beachten.

8. Immissionen

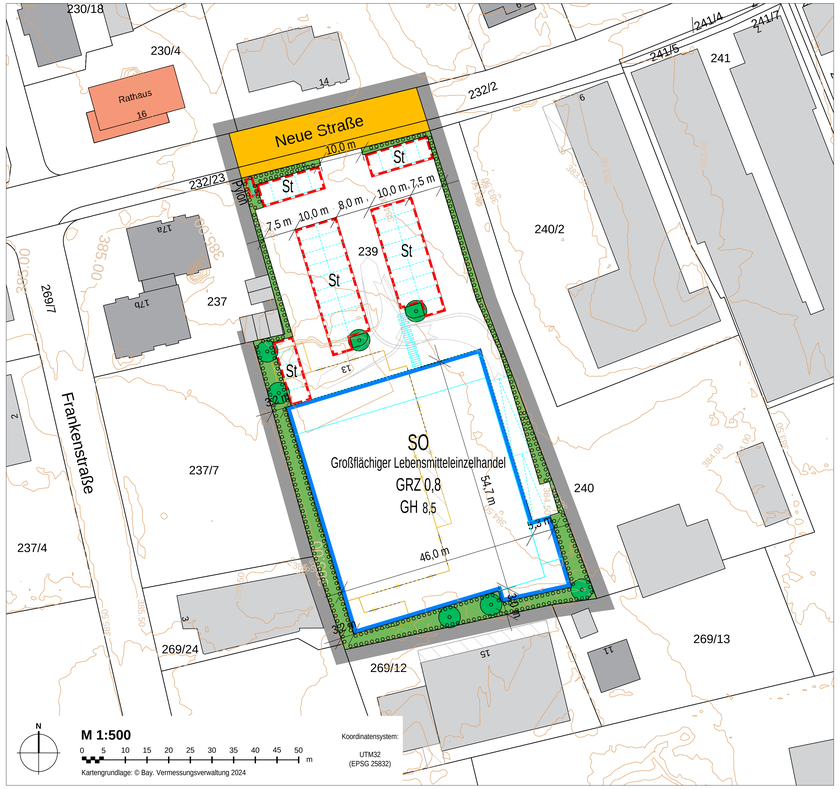
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen können Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

9. Höhenangaben

Die in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen verwendeten Höhenangaben in Metern ü. NHN basieren auf dem Höhenbezugssystem DHHN2016.

10. Vorschriften und Normen

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften und Richtlinien können im Rathaus der Stadt/Gemeinde (Anschrift, Zimmer) während der allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
   - SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - 0,8 — Grundflächenzahl, z.B. 0,8
   - GH 8,5 m — Gebäudehöhe, als Höchstmaß, z.B. 8,5m
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - Private Grünflächen
13. 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)
15. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St — Stellplätze
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

DARSTELLUNG ALS HINWEIS

- Baumpflanzung, Standort nicht bindend
- Abbruch Bestandsgebäude
- Bauvorhaben mit Stellplätzen

PLANGRUNDLAGE

- 345,00 — Höhenschichtlinien, Angaben in Metern über NHN (z. B. 345.00 m)
- 239 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Gebäudebestand

VERFAHRENSVERMERKE

1) Der Marktgemeinderat des Marktes Markt Erlbach hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht.

2) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

3) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ in der Fassung vom __.__.____ hat in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ stattgefunden.

4) Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ veröffentlicht.

5) Zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ beteiligt.

6) Die Marktgemeinde Markt Erlbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom __.__.____ den Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

Markt Erlbach, den __.__.____

(Siegel)

Erste Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß

7) Ausgefertigt

Markt Erlbach, den __.__.____

(Siegel)

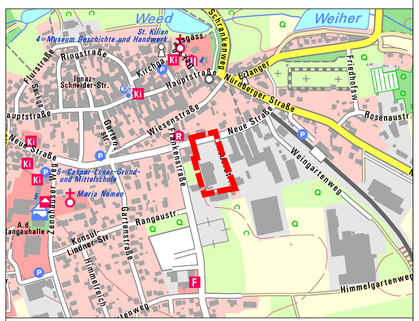
Erste Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß

8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße“ wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Markt Erlbach, den __.__.____

(Siegel)

Erste Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß



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

Markt Erlbach

Planungsträger	Vorhabenträger
Markt Erlbach Neue Straße 16 91459 Markt Erlbach	CIG - Concept Immobilien GmbH Antonie-Vierling Str. 17 92637 Weiden

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37
"Sondergebiet Lebensmittelmarkt Neue Straße"
mit integriertem Grünordnungsplan

Format	letzte Änderung:	Datum der Planfassung:	Plan Nr.:
DIN A1	28.03.2025	04.04.2025	1539 - 2

Planfassung: **ENTWURF**

Unterschrift des Planers:

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB
Brahm, Fleischhauer, Merdes

Bearbeitung:
Matthias Fleischauer
Hermann Klar
Nicolas Schmeiler
Anna Kuschick

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg
Tel. (0911) 999876-0
Fax (0911) 999876-54

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497
info@tb-markert.de
https://www.tb-markert.de

TB|MARKERT Stadtplaner · Landschaftsarchitekten