

**Bebauungsplan „Umfeld Lidl Gosberg“ mit integriertem
Grünordnungsplan in Gosberg, Gemeinde Pinzberg, Landkreis
Forchheim
Fassung vom 13.07.2020**

A. Präambel

Aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440) sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.02.2020 (GVBl. S. 34) wird nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan „Umfeld Lidl Gosberg“ mit integriertem Grünordnungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (mit zeichnerischen Festsetzungen und Planzeichenerklärung) und den textlichen Festsetzungen, erlassen.

B. Textliche und zeichnerische Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 der BauNVO)

1. Sondergebiet



Sonstiges Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel“
(§ 11 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind folgende baulichen Anlagen zulässig:

- Lebensmitteldiscounter mit den üblichen Food-/Non-Food-Artikel:
max. 1.200 m² Netto-Verkaufsfläche incl. integrierter Backstation , sowie für dessen Betrieb notwendige Nebenanlagen wie Lagerflächen, Nebenräume, Sozial- und Verwaltungsräume

- Weitere Nutzungseinheit der Lebensmittelversorgung

Weitere Bäckerei mit eigenständigem Verkauf ist nicht zulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a der BauNVO)

2.1 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß im Sondergebiet

2.2 0,5 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
(§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

2.3 I maximal zulässig ist ein Vollgeschoss

2.4 Nutzungsschablone:	Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
	Bauweise	Dachgestaltung

2.5 Höhe der Gebäude im Sondergebiet
Die maximale Höhe wird mit 7 m über der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante festgelegt. Oberer Bezugspunkt ist dabei der First des Pultdaches oder Flachdachtraufhöhe.

2.6 Höhenlage der Gebäude im Sondergebiet
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) darf max. 0,30 m über Straßenoberkante liegen. Die Ermittlung der Höhe erfolgt in der Mitte des Hauses.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986-100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

3. Bauweise, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 a abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO
Es sind Längen über 50 m zulässig.

3.2  Baugrenze

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


- 4.1  Bereich für Ein- bzw. Ausfahrt

5. Flächen für Auffüllungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)



Im Geltungsbereich sind Auffüllungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante vom max. 2,0 m zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1  zu pflanzende Bäume gem. der Gehölzliste mit Standortbindung

6.2 Bepflanzungen im Sondergebiet
Pro 15 Stellplätze ist ein Baum gemäß Anhang 1 in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Ihre lagemäßige Fixierung ist flexibel.

6.3 Maßnahmen zum Artenschutz
Die Rodung des Gehölzbestandes darf zum Schutz von brütenden Vögeln nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

6.4 Beleuchtung
Für die Ausleuchtung des Baugebietes sind energieeffiziente und insektenfreundliche LED-Leuchten zu verwenden. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.

6.5 Freiflächengestaltungsplan
Im Zuge des Bauantrages ist durch den Antragsteller ein Freiflächengestaltungsplan mit vorzulegen.

6.6 Befestigung
Alle befestigten Stellplatzflächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, sind nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.

7. Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)


7.1 Anlieferung

Eine Anlieferung ist nur in der Zeit zwischen von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

8. Ver- und Entsorgung

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind, mit Ausnahme der bestehenden Freileitung entlang der Bahnlinie im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes unzulässig.

9. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

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

II. Örtliche Bauvorschriften und gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung

1. Dach

- 1.1 Dachformen/ Dachneigungen im Sondergebiet
PD/FD: Zulässig sind Flachdächer (FD) und Pultdächer (PD) bis zu einer Neigung von max. 15,0 Grad

1.2 Dacheindeckung

Für alle Dachformen gilt:
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien sind unzulässig. Ausschließlich blendfreie Materialien und Farben sind zulässig.

- 1.3 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen
Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden sind zulässig. Die Nutzung von Sonnenenergie wird empfohlen.

2. Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

2.1 Anzahl der Stellplätze

Für die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze gilt die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Pinzberg.

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze zulässig. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB wurden nicht eigens ausgewiesen.

2.2 Zulässige Nebenanlagen: Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 der Baunutzungsverordnung sind bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.

Garagen und Carports sind nicht zulässig.

3. Einfriedungen

Zäune dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Zäune sind gemäß der Gehölzliste (s. Anhang) zu hinterpflanzen. Anstelle von Zäunen ist die Anpflanzung von freiwachsenden oder geschnittenen Hecken bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Pflanzen ist hierfür unzulässig.

Einfriedungen und Pflanzungen im Bereich von Sichtfeldern dürfen eine Höhe von max. 0,80 m über dem Straßenniveau nicht überschreiten.



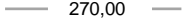
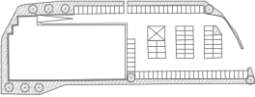
4. Werbeanlagen

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 Bundesfernstraßengesetz innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.

Jenseits der Anbauverbotszone ist Werbung mit folgenden Einschränkungen zulässig:

- a) Die Werbung darf nur an Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein.
- b) Die Werbung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickabwendung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung nicht erforderlich ist.
- c) Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- d) Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- e) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.
- f) Werbeanlagen sind ab 22:00 Uhr komplett auszuschalten.

C. Hinweise

1. 2470 Flurstücksnummer
2.  bestehende Grundstücksgrenze
3.  Gemeindegrenze
4.  Höhenlinien
5.  Vorschlag zur Gebäude- Stellplatz- und Freiflächenanordnung

6. **Sonnenkollektoren**

Sonnenkollektoren sind bei nach Süden geneigten Dächern zulässig, wenn sie im Gefälle der Dachhaut verlegt sind.

7. **Grundwasser**

Im Zuge der Geländeabtragungsarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

8. **Zisternen**

Die Errichtung von Zisternen zur Speicherung von Regenwasser, z. B. zur Bewässerung der Außenanlagen, wird empfohlen.

9. **Oberboden/Boden**

Der besondere Schutz des Oberbodens ist zu beachten. Es gelten die sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV. Im Gebiet anfallender Oberboden ist profilgerecht zu lösen und geordnet in Mieten zu lagern. Er ist bevorzugt innerhalb des Baugrundstücks in Gehölz- und/oder Ansaatflächen wieder einzubringen oder extern als Oberboden wiederzuverwenden.

10. **Bodendenkmal**



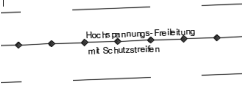
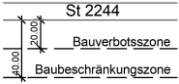

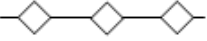
Aufgefundene Bodendenkmäler sind der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof / Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung.

Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayerDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

11. **Altlastverdacht**

Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

D. Nachrichtliche Übernahmen

1.  Hochwassergefahrenfläche HQ 100
2.  Trinkwasserschutzgebiet
4.  Hochspannungs-Freileitung mit Schutzstreifen
5.  Bauverbotszone/ Baubeschränkungszone
6.  OD (V) Ortdurchfahrtsgrenze
7.  unterirdische Versorgungsleitungen
best. Wasserleitung bestehende Wasserleitung
A best. bestehender Abwasserkanal

Bamberg, 13.07.2020



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Pflanzliste

- + Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielplätzen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quelle: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10. März 1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit)

Bäume: (Hochstamm 3xv mB StU 14-16 cm bzw. Solitär 3xv mB 250-300 cm)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 60 – 100 cm)

	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuß
	Crataegus monogyna	Weißdorn
+	Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
+	Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
	Malus sylvestris	Holz-Apfel
	Prunus spinosa	Schlehe
	Pyrus communis	Wild-Birne
+	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Ribes uva-crispa	Wilde Stachelbeere
	Rosa arvensis	Feld-Rose
	Rosa canina	Hunds-Rose
	Rubus caesius	Kratzbeere
	Rubus idaeus	Himbeere
	Sambucus nigra	Holunder
+	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
+	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Obstbaum-Arten: (Hochstamm StU 8-10)

Apfel
Birne
Süßkirsche
Walnuss
Zwetschge

Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen)

Selbstklimmend:

+	Hedera helix	Efeu
	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'	Wilder Wein
	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Wilder Wein

Rankhilfe erforderlich:

	Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde
+	Clematis	Waldrebe
	Humulus lupulus	Hopfen
	Lonicera, in Arten	Geißblatt
	Polygonum aubertii	Knöterich
	Rosa, in Sorten	Kletterrosen
+	Wisteria sinensis	Blauregen