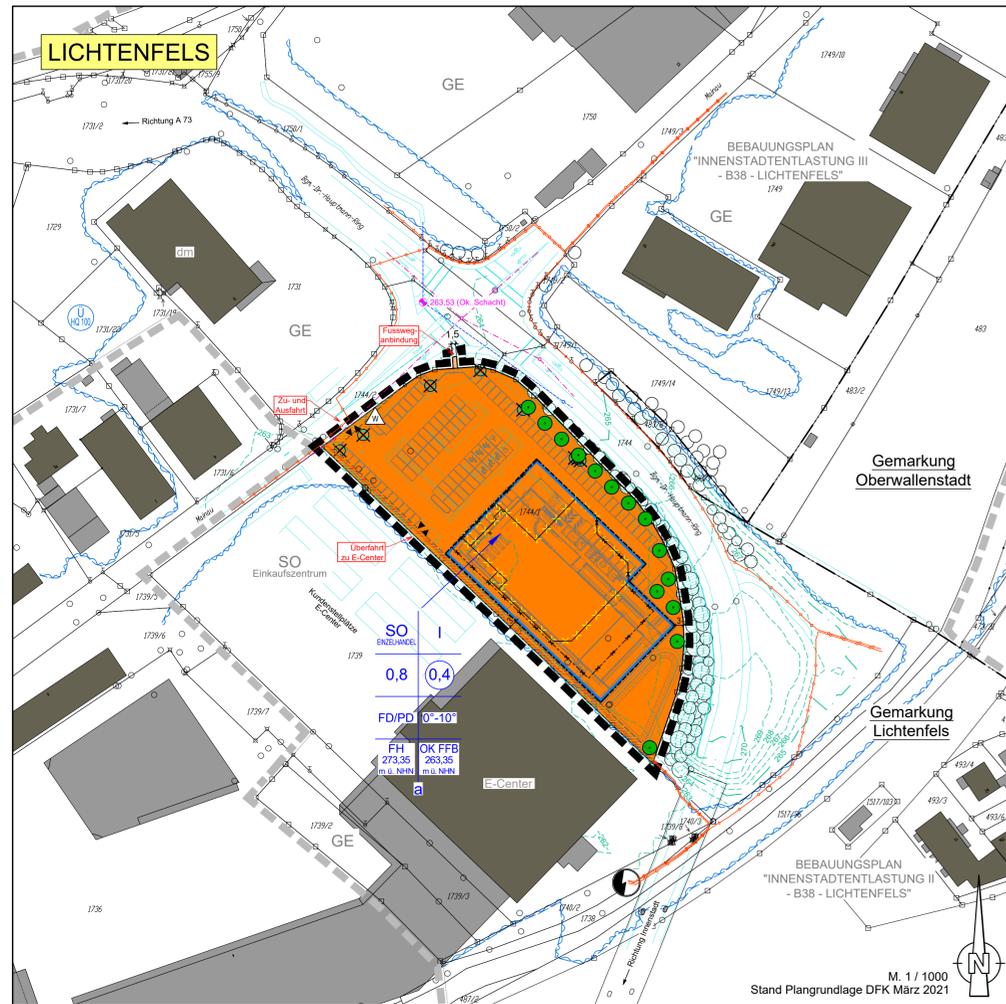
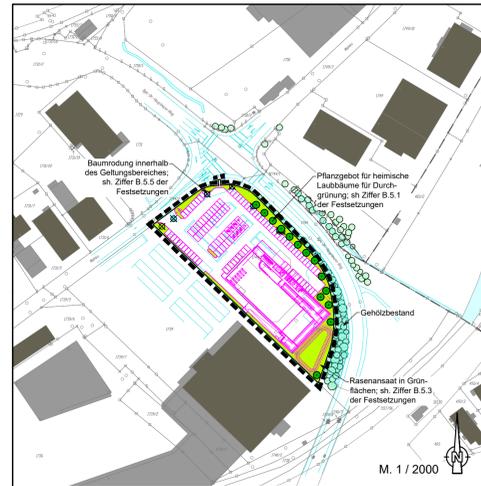


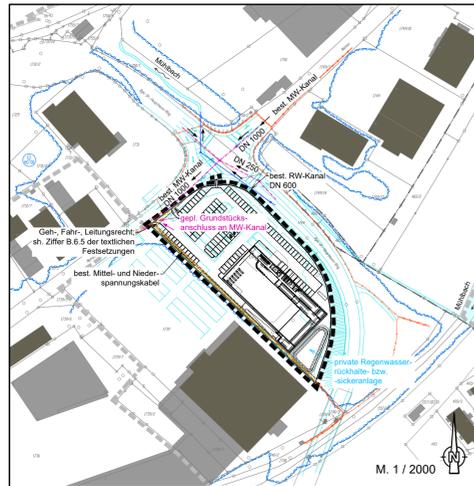
# PLANTEIL / SCHEMATA



## Grünordnung



## Entwässerungsschema



# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

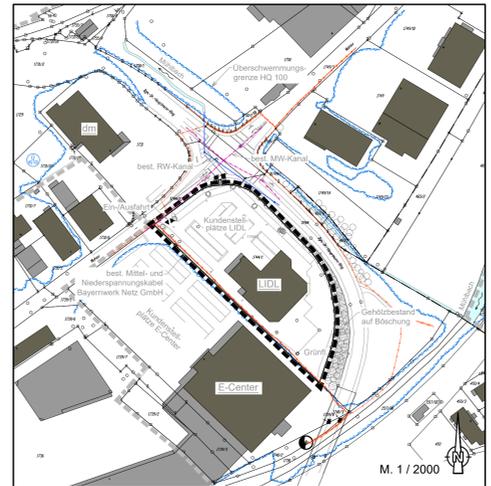
## A. Gesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 1232-1-B, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 1.1 **SO EINKAUFZENTRUM** Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)
    - Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel. Folgende Nutzungen sind zulässig:
      - ein Lebensmittelmarkt zum Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln, Waren aller Art, mit einer Verkaufsfläche von max. 1.500 m²,
      - zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,
      - die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze
    - Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 8.370 m²
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - 2.1 **0,4** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
  - 2.2 **0,8** Grundflächenzahl
  - 2.3 **I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
    - eingeschossige Bauweise
  - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen
    - 2.4.1 **FH 273,35 m ü. NHN** Oberkante Gebäude in m ü. NHN
      - Die Höhe des Hauptgebäudes darf am First max. 273,35 m über NHN nicht überschreiten.
    - 2.4.2 **OK FFB 263,35 m ü. NHN** Oberkante Fertigfußboden in m ü. NHN
      - Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des Hauptgebäudes muss mind. 263,35 m über NHN betragen.
    - 2.4.3 **Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen** Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (als Höchst- bzw. Mindestgrenze in Meter über NHN angegeben), bezieht sich auf die Deckeloberkante des Kanalschachtes A290 der Stadt Lichtenfels im Bgm-Dr.-Hauptmann-Ring (= Bezugspunkt).
- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - 3.1 **a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO
    - Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann.
    - Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 3.260 m²
  - 3.2 **Baugrenze**
    - Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 3.260 m²
  - 3.3 **Abstandsflächen, Abstände**
    - Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, wird eine vom Bauordnungsrecht abweichende Mindesttiefe des seitlichen Grenzabstandes von 0,25 H, jedoch mindestens 3 m festgesetzt.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - 4.1 **Öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger**
    - Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 5 m²
  - 4.2 **Ein- bzw. Ausfahrt**

## Bestandsplan



# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

## 5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Privates Pflanzgebiet für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung
  - Mindestpflanzqualität:
    - Acer campestre - Feldahorn
    - Alnus x spaethii - Purpur-Erle
    - Carpinus betulus - Hainbuche
    - Tilia cordata - Winterlinde
  - Anpflanzung von heimischen Laubbäumen II. Ordnung gemäß Pflanzliste, als Baumreihe zur Randeingrünung und Auflockerung der Gebäudefronten.
- Pflanzliste
  - standortgerechte Arten mittel- bis kleinkroniger Bäume II. Ordnung (= Straßenbaumarten, geeignet für Bepflanzung der Parkflächen)
    - \* Acer platanoides 'Globosum' - Kugel-Ahorn
    - \* Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche
    - \* Tilia cordata 'Rancho' - kleinkronige Winterlinde
- Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der privaten Freiflächen sind als Rasenflächen breitflächig anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig. In Kleinflächen ist alternativ die Verwendung von bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen zulässig.
- Vollzugsfrist
  - Die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind spätestens 1 Jahr nach Betriebsaufnahme herzustellen.
- Rodung von Gehölzen
  - Baum- oder Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.
- Freiflächengestaltungsplan
  - Die grünordnerischen Festsetzungen sind bei der Bauangelegenheit durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und Situations der Rodungsmaßnahmen, der Gehölzpflanzungen sowie die Flächenbefestigung (Belagsart) aufzeigt.

## 6. Sonstige Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Änderungsgeltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 8.375 m²
- FD/PD** zulässige Dachformen
  - Flach-/Pultdach
- 0°-10°** zulässige Dachneigungen
- 263,35 (OK Schacht)** Standort Höhenbezugspunkt (= Deckeloberkante bestehender Kanalschacht A290 der Stadt Lichtenfels in m ü. NHN)
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche, Breite unterschiedlich bestehender Mischwasserkanal der Stadt Lichtenfels / bestehende Mittel- und Niederspannungskabel Bayernwerk Netz GmbH**
  - Der freie Zugang muss jederzeit sichergestellt sein.
- Standort Werbeanlagen
  - 6.6.1 Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Höhe darf max. 7,50 m über OK. Gelände am Werbestandort nicht überschreiten.
  - 6.6.2 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sowie Werbeanlagen auf der Dachfläche sind unzulässig.
  - 6.6.3 Bei Leuchtwerbbeanlagen sind hinsichtlich der Leuchteinwirkungen auf die Nachbarschaft, die "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtmissionen", der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), Beschluss vom 13.09.2012 zu beachten.
- Kundenstellplätze, Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern, Oberflächenbefestigungen, untergeordnete Bauteile und sonstige Nebenanlagen
  - Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind Kundenstellplätze, sowie Stellplätze mit E-Ladestationen, und ihre Zu- und Umfahrten, sowie Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Oberflächen- und Böschungsbefestigungen, sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungseinrichtungen) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.
- Solaranlage / Photovoltaik
  - Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf dachfläche) sind bei Flachdachbauweise bis zu einer Höhe von 1,50 m, gemessen von der Oberkante Dachhaut, zulässig.
  - Bei Pultdachbauweise sind Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) nur in der Neigung der Dachfläche aufgelegt oder ebeneben gleich zur Dachhaut zulässig.
- aufzubauende Baugrenze des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III", in seiner rechtskräftigen Fassung
- Für die Bebauung der Grundstücke innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches sind die Festsetzungen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" maßgebend.

## C. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

- Gebäudebestand
- Gebäudeabruch
- derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
- derzeitige Gemarkungsgrenze
- Maßzahlen
- Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle: Bayer. Vermessungsverwaltung)
- bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, Böschungen etc.)
- geplante Bebauung Einzelhandel (Quelle: LIDL / Wittig Architekten)

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne B38 "Innenstadtentlastung II" und "Innenstadtentlastung III" in ihrer jeweils rechtskräftigen Fassung
- Bodendenkmalschutz
  - Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DStGH der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Memmelsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Lichtenfels.
- Wasserhaushalt
  - Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, wird empfohlen sauberes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser oder vorbehandeltes Regenwasser) über Versickerungseinrichtungen zu versickern oder direkt in den Vorflut einzuleiten.
  - Hierzu sind wasserrechtliche Verfahren erforderlich.
- bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Stadt Lichtenfels)
- versorgungsleitungen Strom (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayernwerk Netz GmbH)
- best. Umformstation
- Hochwassergefahrenflächen HQ 100

## D. Anlagen

Der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" sind folgende Unterlagen beigefügt:

- Begründung gemäß § 2a BauGB
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB

## E. Anmerkungen

- Die Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) entspricht dem räumlichen Änderungsgeltungsbereich der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III". Der VEP ist Bestandteil der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III".

# ÜBERSICHTSKARTE / PLANTITEL



## Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Logo of Stadt Lichtenfels and Bautechnik - Kirchner - Planungsbüro für Bauwesen.

## VORHABENBEZOGENE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES B38 "INNSTADTENTLASTUNG III" LICHTENFELS

STADT LICHTENFELS, STADTTEIL LICHTENFELS  
LANDKREIS LICHTENFELS  
REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat in seiner Sitzung am ..... die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes 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 für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Die Lichtenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Lichtenfels, den .....

..... (Stempel) (Unterschrift) (Stempel)

..... (Stempel) (Unterschrift) (Stempel)

..... (Stempel) (Unterschrift) (Stempel)

**Vorentwurf**

PLANVERFASSER: .....

Aufgestellt: 04.05.2021

M. 1 / 1000