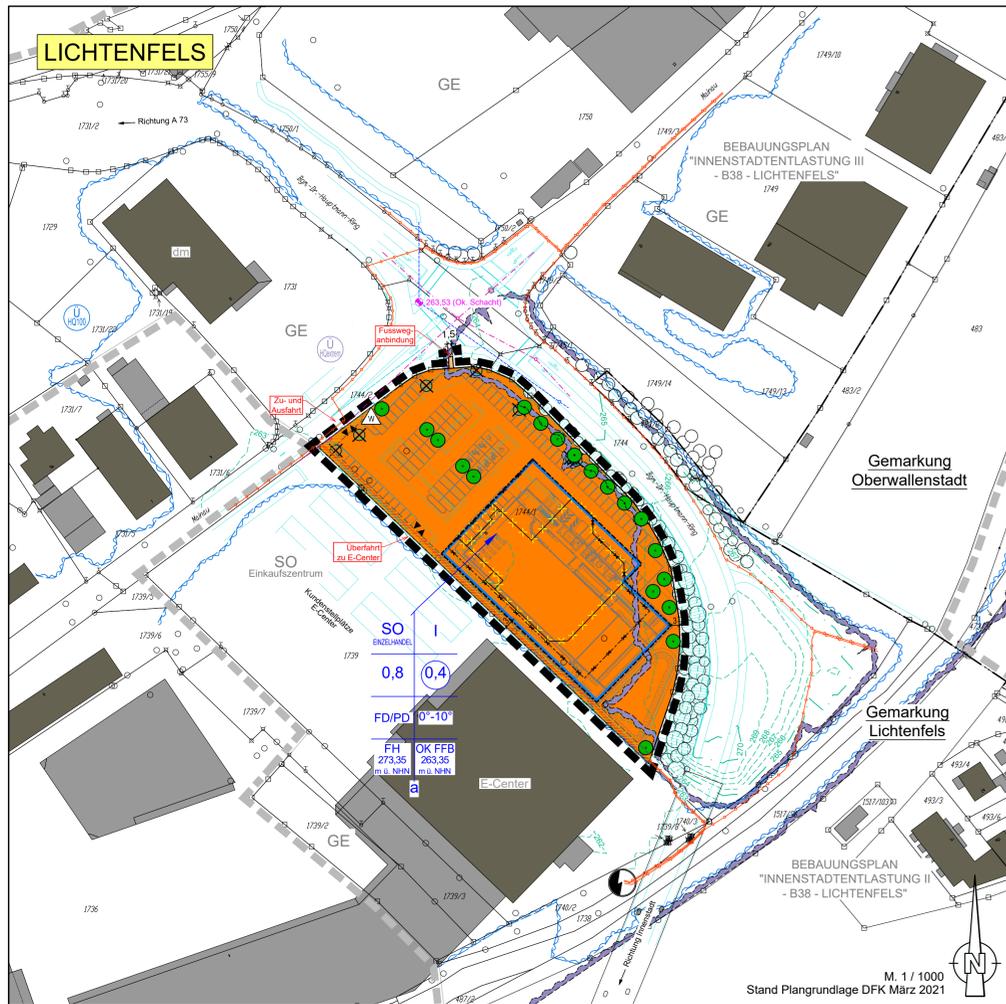
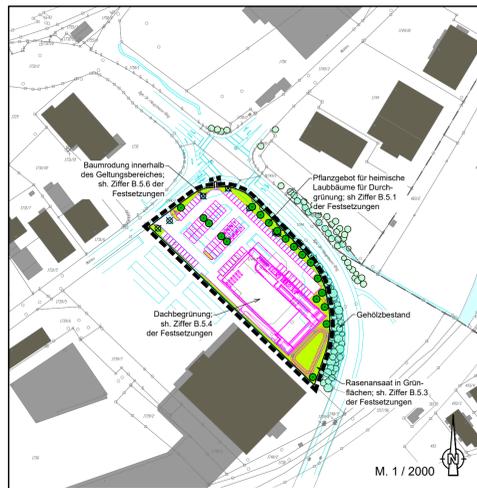


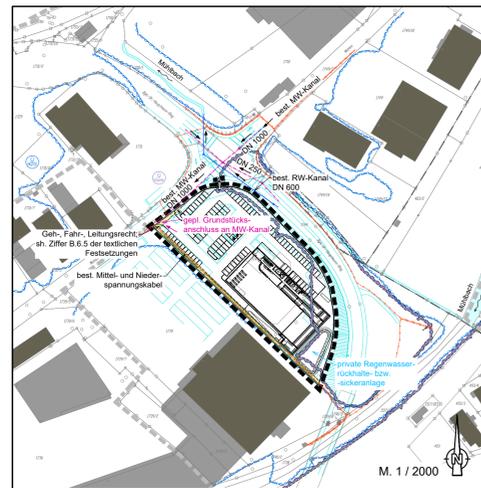
# PLANTEIL / SCHEMATA



## 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 Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3796), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

## B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text

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

- SO** Einzelhandel
- Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauVO)
- 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 m<sup>2</sup>,
  - zugehörige Lager-, Technik und Sozialflächen,
  - die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze
  - Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 8.370 m<sup>2</sup>

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

- 0,4** Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- 0,8** Grundflächenzahl
- I** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- eingeschossige Bauweise
- Höhe der baulichen Anlagen
- FH 273,35 m ü. NHN** Oberkante Gebäude in m ü. NHN
- Die Höhe des Hauptgebüdes darf am First max. 273,35 m über NHN nicht überschreiten.
- OK FFB 263,35 m ü. NHN** Oberkante Fertigfußboden in m ü. NHN
- Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des Hauptgebüdes muss mind. 263,35 m über NHN betragen.
- FD/PD 0'-10'** 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).

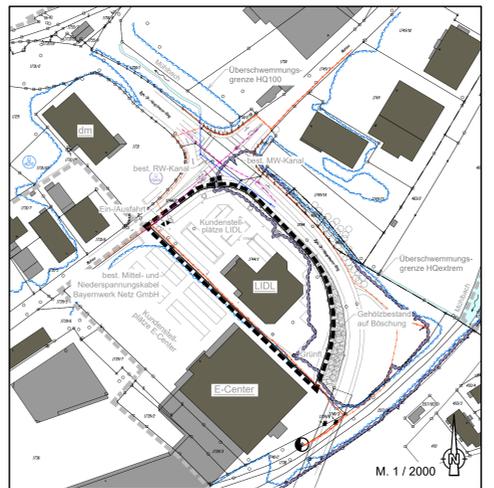
### 3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a** abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauVO
- Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten kann.
- a** Baugrenze
- Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 3.260 m<sup>2</sup>
- 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.

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

- 4.1** Öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger
- Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 5 m<sup>2</sup>
- 4.2** Ein- bzw. Ausfahrt

## Bestandsplan



# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

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

- 5.1** Privates Pflanzgebiet für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 14-16 cm
- Anpflanzung von heimischen Laubbäumen II. Ordnung gemäß Pflanzliste, als Baumreihe zur Randbegrenzung, Auflockerung der Gebäudefronten und raumgliedernde Bepflanzung zwischen Stellplatzgruppen.
- Pflanzliste
- standortgerechte Arten mittel- bis kleinkroniger Bäume II. Ordnung (\* = Straßenbaumarten, geeignet für Bepflanzung der Parkflächen)
- Acer campestre - Feldahorn
  - Alnus x spaethii - Purpur-Erle
  - Carpinus betulus - Hainbuche
  - Tilia cordata - Winterlinde
  - \* Acer platanoides "Globosum" - Kugel-Ahorn
  - \* Carpinus betulus "Fastigiata" - Pyramiden-Hainbuche
  - \* Tilia cordata "Rancho" - kleinkronige Winterlinde
- Die nicht mit Gehölzen beplanten 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.
- Dachbegrünung
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm, mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.
- 5.3** Vollzugsfrist
- Die verbindlichen Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind spätestens 1 Jahr nach Betriebsaufnahme herzustellen. Ausfallende Gehölze sind wertgleich zu ersetzen.
- 5.6** Rodung von Gehölzen
- Baum- oder Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 28.02. zulässig.
- 5.7** Freiflächengestaltung
- Die gründerischen Festsetzungen sind bei der Baueingabe durch einen qualifizierten Freiflächengestaltungssplan zu konkretisieren, der den Umfang und Sichtung der Rodungsmaßnahmen, der Gehölzanzahlungen sowie die Flächenbefestigung (Belagsart) aufzeigt.

## 6. Sonstige Festsetzungen

- 6.1** Grenze des räumlichen Änderungsgeltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 8.375 m<sup>2</sup>
- 6.2** FD/PD zulässige Dachformen
- Flach-/Pultdach
- 6.3** 0°-10° zulässige Dachneigungen
- 6.4** Standort Höhenbezugspunkt (= Deckeloberkante bestehender Kanalschacht A290 der Stadt Lichtenfels in m ü. NHN)
- 6.5** 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.
- 6.6** Standort Werbeanlagen
- 6.6.1** Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Höhe darf max. 7,50 m über O. 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 Lichteinwirkungen auf die Nachbarschaft, die die Leitfäden "Leitfäden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen" des DIN und der "Leitfäden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung" des SIMUV zu beachten.
- 6.7** 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 BauVO zulässig.
- 6.8** Solaranlage / Photovoltaik
- Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule auf der 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 ebenrechtlich zur Dachhaut zulässig.
- 6.9** Wasserhaushalt
- Soweit es möglich ist und es die Sickerfähigkeit des Untergrundes zulässt, ist sauberes Oberflächenwasser (z.B. Dachflächenwasser oder vorbehandeltes Parkplatzwasser) über Versickerungseinrichtungen zu versickern. Der Überlauf ist gedrosselt in den Vorfluter einzuleiten. Hierzu ist ein Wasserrechtsantrag im Landratsamt Lichtenfels zu stellen. Die Stadt Lichtenfels ist in diesem Verfahren zu beteiligen.
- 6.10** aufzubauende Baugrenze des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III", in seiner rechtskräftigen Fassung
- 6.11** 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

- 1.** Gebäudebestand
- 2.** Gebäudeabruch
- 3.** derzeitige Flurstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer
- 4.** derzeitige Gemarkungsgrenze
- 5.** Maßzahlen

# PLANZEICHEN / FESTSETZUNGEN

- 6.** Höhenschichtlinien in m ü. NHN (Quelle Bayer, Vermessungsverwaltung)
- 7.** bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, Böschungen etc.)
- 8.** geplante Bebauung Einzelhandel (Quelle LIDL / Wittig Architekten)
- 9.** Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne B38 "Innenstadtentlastung II" und "Innenstadtentlastung III" in ihrer jeweils rechtskräftigen Fassung
- 10.** Bodendenkmalschutz
- Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DStGH der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Memmertsdorf oder die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Lichtenfels.
- 11.** Regenwasserbewirtschaftung
- Für Kundenstellplätze sollte die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge erfolgen, wie z.B. Pflasterung mit erhöhtem Fugenanteil (Betonverbundpflaster mit Drainage).
- 12.** bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen
- Versorgungsleitungen Misch- bzw. Regenwasserkanal mit Schachtstandorten (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Stadt Lichtenfels)
  - Versorgungsleitungen Strom (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayernwerk Netz GmbH)
- 13.** best. Umformstation
- 14.** Hochwassergefahrenflächen HQ100
- 15.** Hochwassergefahrenflächen HQextrem
- 16.** "Grüne Hausnummer"
- Der Bebauungsplan entspricht den Festsetzungen der "Grünen Hausnummer" Lichtenfels für Gewerbebetriebe. Aufgaben und der Inhalt werden in der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan detailliert beschrieben.

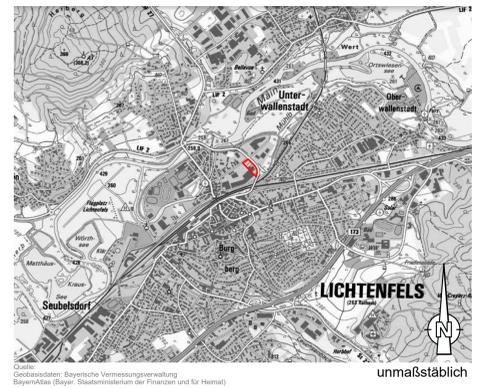
## D. Anlagen

- Der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" sind folgende Unterlagen beiliegend:
- Begründung gemäß § 2a BauGB
  - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 BauGB

## E. Anmerkungen

- 1.** 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.

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

STADT LICHTENFELS, STADTTTEIL LICHTENFELS  
LANDKREIS LICHTENFELS  
REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat in seiner Sitzung am 14.06.2021 die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" beschlossen. Der Änderungsschluss wurde am 05.07.2021 ersatzlich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlicher Auslegung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04.05.2021 hat in der Zeit vom 13.07.2021 bis 13.08.2021 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 04.05.2021 hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 13.08.2021 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.02.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.03.2022 bis 05.04.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.02.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.03.2022 bis 05.04.2022 öffentlich ausgestellt.
- Die Lichtenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom 16.05.2022 die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 03.05.2022 als Satzung beschlossen.

Lichtenfels, den \_\_\_\_\_

Andreas Hügnert (1. Bürgermeister) (Siegel)

Lichtenfels, den \_\_\_\_\_

Andreas Hügnert (1. Bürgermeister) (Siegel)

Lichtenfels, den \_\_\_\_\_

Andreas Hügnert (1. Bürgermeister) (Siegel)

**Ausfertigung**

PLANVERFASSER:

Bautechnik - Kirchner  
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt: 04.05.2021    Geändert: 03.02.2022    Angepasst: 03.05.2022    M. 1 / 1000