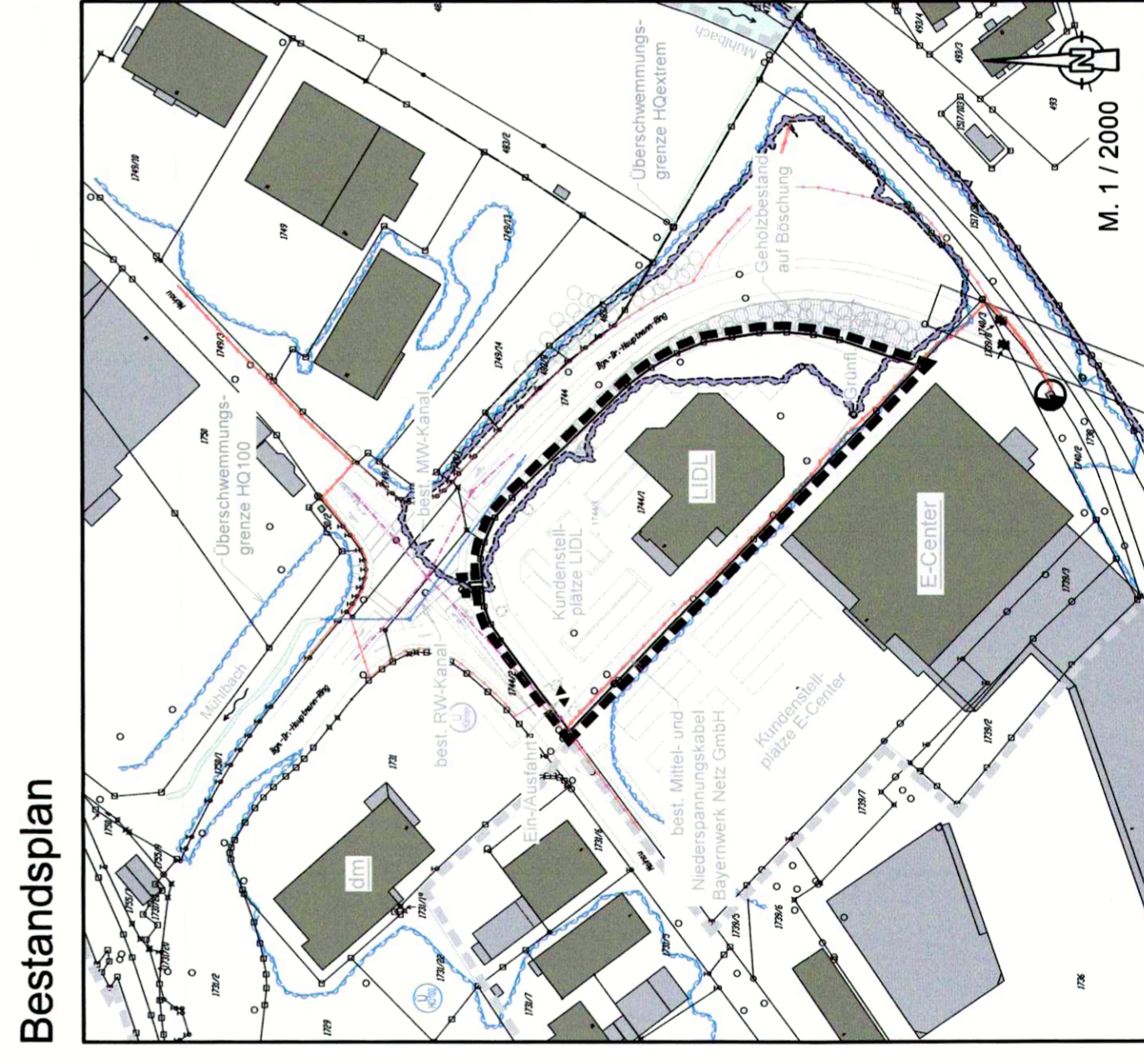


- A. Gesetzliche Grundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3954).
  - Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2.132-18, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 288).
  - Baumutzungsverordnung (BaumVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3789) BayRS 2.132-19, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 288).
  - Planungsvereinbarung (PlanV) vom 18. Dezember 1980 (BGBl. I 1981 S. 18), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 182).
- B. Festsetzungen durch Planzeichen und Text**
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.1 SO **SO** (Sondergebiet Einzelhandelsbetriebe) (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel. Folgende Nutzungen sind zulässig:  
- Waren aller Art, mit Ausnahme von Nahrungs- und Genussmitteln,  
- zugehörige Lager-, Technik- und Sozialflächen,  
- die dem Einzelhandel zugehörigen Besucherstellplätze  
- Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 8.370 m²
2. 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. NN  
- Oberkante Gebäude in m. ü. NN  
- Die Höhe des Hauptgebäudes darf am First max. 273,35 m über NN nicht überschreiten.  
2.4.2 OK FFB 283,35 m ü. NN  
- Oberkante Fertigfußboden in m. ü. NN  
- Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des Hauptgebäudes muss mind. 283,35 m über NN betragen.  
2.4.3 Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen  
Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen (die Höchst- bzw. Mindestgrenze in Meter über NN angegeben), bezieht sich auf die Deckenbänke des Kanalschachtes A23D der Stadt Lichtenfels im Bgm-Dr.-Hauptmann-Ring (= Bezugspunkt).
3. 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.  
3.2 Baugrenze  
- Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 3.280 m²  
3.3 Abstandflächen, Abstände  
Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, wird eine vom Eigentümer des Grundstücks zu errichtende, mindestens 3 m festgesetzt.
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 4.1 Öffentliche Verkehrsfläche für Fußgänger  
- Fläche innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches: ca. 5 m²  
4.2 Ein- bzw. Ausfahrt



5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.1 Privates Pflanzgebot für Laubbäume, mit etwaiger Standortbindung  
- Mindestanzahl: vier  
- Horstmaß: STU 14-16 cm  
Anpflanzung von heimischen Laubbäumen II. Ordnung gemäß Planarstellung. Die Pflanzung ist in der Weise zu bewerkstelligen, dass die Gebäudeformen und -formen gleichmäßig bestanden sind.  
5.2 Standortgerechte Arten mittel- bis kleinwüchsiger Bäume II. Ordnung (= Sträubenarten, geeignet für Bepflanzung der Parkflächen)  
Acer campestre  
Alnus x spathulifolia  
Carpinus betulus  
Fagus sylvatica  
Hainbuche  
Ilex cornuta  
Kornelkirsche  
Kugelahorn  
Pyramiden-Hainbuche  
"Tilia cordata 'Ranchi'"  
kleinkronige Winterlinde  
Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der privaten Freizeitanlagen sind als Rasenflächen vielfältig anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchsrasensmischung Standard oder gleichwertig. In Kleinteilen ist alternativ die Verwendung von bodendeckenden oder staudenartigen Pflanzen zulässig.  
5.3 Dachbegrünung  
Flächendeckend oder flächengerecht (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 50% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - zu begrünen und so zu installieren, Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.  
5.4 Vollgrünflur  
Die verbleibenden Anpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind spätestens zum Ende der Bauphase herzustellen. **zusätzliche Gebote sind vorgeschrieben:**  
5.5 Rodung von Gehölzen  
Baum- oder Gehölzrodungen sind nur in der Zeit zwischen dem 01.10. und 20.02. zulässig.  
5.6 Freiflächenbepflanzungen  
Die qualifizierten Festsetzungen sind bei der Baufreiheit durch einen qualifizierten Freiflächenbepflanzungsplan zu konkretisieren, der den Umfang und Sicherung der Rodungsmaßnahmen, der Gehölzplantagen sowie die Flächenbepflanzung (Belagsart) aufzeigt.  
6. Sonstige Festsetzungen  
6.1 Grenze des räumlichen Änderungsgeltungsbereiches des Bebauungsplanes  
- Fläche Änderungsgeltungsbereich: ca. 8.375 m²  
6.2 zulässige Dachformen  
- Flach-/Pultdach  
6.3 zulässige Dachneigungen  
6.4 Standard Höhenbezugspunkt (= Deckenbänke bestehender Kanalschacht A23D der Stadt Lichtenfels in m. ü. NN)  
6.5 (Kesseler) Mischwasserkanal der Stadt Lichtenfels / bestehende Mittel- und Kleinkanal  
Der freie Zugang muss jederzeit sichergestellt sein.  
6.6 Standard Werbeanlagen  
6.6.1 Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Höhe darf max. 7,50 m über OK Gelände am Verliesstandort nicht überschreiten.  
6.6.2 Werbeanlagen mit wechsellichtem oder beweglichem Licht sowie Werbeanlagen auf der Dachfläche sind unzulässig.  
6.6.3 Bei Leuchtwerbbeanlagen sind hinsichtlich der Lichtwirkungen auf die Nachbarschaft, die Ausstrahlung des Lichts und der "Leitlinien" zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des SMUV zu beachten.  
6.7 Kundenstellplätze, Aufschütungen und sonstige Nebenanlagen  
festzusetzen, untergeordnete Bauteile und sonstige Nebenanlagen  
Innerhalb und außerhalb der Baugrenzen sind Kundenstellplätze, sowie Stellplätze mit E-Ladestationen, und ihre Zu- und Umfahrungen, sowie Aufschütungen, Abgrabungen, Stützmauern, Oberflächen- und Böschungsbegradigungen, sonstige wegverordnende Maßnahmen (z.B. Verkehrszeichen, Verkehrsweiser, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen) sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.  
6.8 Solaranlage / Photovoltaik  
Aufgeständerte Solaranlagen (Thermische Solarkollektoren sowie Photovoltaikmodule) sind innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Solaranlage ist so zu errichten, dass die Dachfläche nicht 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 aufgeführt oder ebeneingleich zur Dachhaut zulässig.  
6.9 Wasserversorgung  
Soweit es möglich ist und die Stabilität des Untergrundes zulässt, ist sauberes Grundwasser für die Wasserversorgung zu entnehmen. Die Überlauf- und Rücklaufwasser in Vorflut zu entsorgen. Hierzu ist ein Wasserrecht im Landratsamt Lichtenfels zu stellen. Die Stadt Lichtenfels ist in diesem Verfahren zu beteiligen.  
6.10 aufzuführende Baugrenze des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III", in seiner rechtserhaltenden 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 Grundstücksgrenzen mit Grenzstein und Flurnummer  
4. derzeitige Gemarkungsgrenze  
5. Maßzahlen

6. Höhenlinien in m. ü. NN (Quelle: Bayer, Vermessungsverwaltung)  
7. bestehende Nutzungen (Straßen, Wege, Bepflanzungen etc.)  
8. geplante Bepflanzung Einzelhandelsbetriebe (Quelle: UDL / Wang Architekten)  
9. Grenze der räumlichen Geltungsbereiche der Bebauungspläne B38 "Innenstadtentlastung III" und "Innenstadtentlastung III" in ihrer jeweils rechtserhaltenden Fassung  
10. Bodendenkmalschutz  
Evtl. bei Erdarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gem. Art. 8 DSchG der Mitteilungspflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, Memmelsdorf oder die Untere Denkmalbehörde im Landratsamt Lichtenfels.  
11. Regenwasserbewirtschaftung  
Für Kundenstellplätze sollte die Verwendung versickerungsfähiger Beläge empfohlen werden, wie z.B. Pflasterung mit erhöhtem Fugenanteil (Belohnverbundpflaster mit Dränlage).  
12. bestehende unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Stadt Lichtenfels)  
- Versorgungsleitungen Strom  
- nachrichtliche Übernahme aus Bestandsunterlagen Bayerwerk Netz GmbH  
best. Unterverstärkung  
13. Hochwassergefährdlichen HQ100  
14. Hochwassergefährdlichen HQ100  
15. Hochwassergefährdlichen HQ100  
15.1 Es wird empfohlen, vor der Bauantragstellung die genauen Überschwemmungstiefen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermitteln zu lassen, und in Abhängigkeit davon, erforderliche Objektschutzmaßnahmen einzuplanen.  
Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Lage im Bereich potenzieller Überschwemmungstiefen, Überflutungen des Plangebietes nicht vollkommen ausgeschlossen werden können. Deshalb besteht im geringen Schadensfall grundsätzlich kein Ersatz- bzw. Haftungsanspruch gegenüber der Kommune oder den zuständigen Behörden.  
16. "Grüne Hausnummer"  
Der Bebauungsplan entspricht den Festsetzungen der "Grünen Hausnummer" Lichtenfels für Gewerbebetriebe. Anlagen und der Inhalt werden in der Anlage der Begründung zum Bebauungsplan enthalten beschrieben.

- D. Anlagen**  
Der vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" sind folgende Anlagen gemäß § 28 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".
- VERFAHRENSVERMERKE**  
1. Der Sitzung 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 ..... ontoben bekannt gemacht.  
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorwurf des Bauantrags in der Fassung vom 14.06.2021 hat in der Zeit vom 13.07.2021 bis 13.08.2021 stattgefunden.  
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bauantrags in der Fassung vom 14.06.2021 hat in der Zeit vom 13.07.2021 bis 13.08.2021 stattgefunden.  
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde von ..... bei ..... im Beauftrag des Bauantrags in der Fassung vom ..... öffentlich ausgelegt.  
5. Die Lichtenfels hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.  
Lichtenfels, den .....  
Anwesend: Herr (I. Bürgermeister) ..... (Stopp)  
Lichtenfels, den .....  
Anwesend: Herr (I. Bürgermeister) ..... (Stopp)  
6. Der Satzungsbeschluss zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ontoben bekannt gemacht. Der Beschluss wurde mit Begründung und dem Anlagen ausgestellt. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 5 Abs. 1 und 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Lichtenfels, den .....  
Anwesend: Herr (I. Bürgermeister) ..... (Stopp)



**Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

**LICHTENFELS**  
stadt

**VORHABENBEZOGENE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES B38 "INNENSTADTENTLASTUNG III" LICHTENFELS**  
STADT LICHTENFELS, STADTTEIL LICHTENFELS, REGIERUNGSBEZIRK OBERFRANKEN

**VERFAHRENSVERMERKE**  
1. Der Sitzung 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 ..... ontoben bekannt gemacht.  
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung für den Vorwurf des Bauantrags in der Fassung vom 14.06.2021 hat in der Zeit vom 13.07.2021 bis 13.08.2021 stattgefunden.  
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Bauantrags in der Fassung vom 14.06.2021 hat in der Zeit vom 13.07.2021 bis 13.08.2021 stattgefunden.  
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde von ..... bei ..... im Beauftrag des Bauantrags in der Fassung vom ..... öffentlich ausgelegt.  
5. Die Lichtenfels hat mit Beschluss des Stadtrats vom ..... die vorhabenbezogene 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Sitzung beschlossen.  
Lichtenfels, den .....  
Anwesend: Herr (I. Bürgermeister) ..... (Stopp)  
Lichtenfels, den .....  
Anwesend: Herr (I. Bürgermeister) ..... (Stopp)  
6. Der Satzungsbeschluss zur vorhabenbezogenen 1. Änderung des Bebauungsplanes B38 "Innenstadtentlastung III" wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ontoben bekannt gemacht. Der Beschluss wurde mit Begründung und dem Anlagen ausgestellt. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 5 Abs. 1 und 2 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.  
Lichtenfels, den .....  
Anwesend: Herr (I. Bürgermeister) ..... (Stopp)

**Entwurf**  
PLANVERFASER:  
Bautechnik - Hirschner  
Planungsbüro für Bauwesen

Aufgestellt: 04.05.2021 Geändert: 03.02.2022 M. 1 / 1000