

|                           |               |                          |  |
|---------------------------|---------------|--------------------------|--|
| Art der baulichen Nutzung | (SO)          |                          |  |
|                           | Nahversorgung |                          |  |
| Grundflächenzahl GRZ      | 0,5           | WHmax 6.5 m / FHmax 8m   | maximale Wandhöhe / maximale Firsthöhe |
| Bauweise                  | a             | FD max. 5° / PD max. 30° | Dachform/ Dachneigung                  |

|           |                |   |
|-----------|----------------|---|
| Maßstab   | 1 : 1.000      |  |
| Plan-Nr.  |                |   |
| Plan-Pfad |                |   |
| Datum     | BUS 12.12.2017 |   |

## I Festsetzungen durch Planzeichen

- 1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Nahversorgung" gem. § 11 BauNVO

- 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

0,5 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

WHmax 6,5m maximal zulässige Wandhöhe

FHmax 8m maximal zulässige Firsthöhe

- 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 - 23 BauNVO

 Baugrenze

a abweichende Bauweise

- 4 Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 6 BauGB

 Fläche für Stellplätze

 Fläche für Nebenanlagen hier: Standort für Werbepylon

- 5 Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und § 9 Abs. 6 BauGB

 Zufahrtsbereich

- 6 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

 Erhalt von Bäumen

- 6 Öffentliche Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

 Leitungsrecht zu Gunsten Versorgungsträger

- 7 Gestaltung baul. Anlagen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BAYBO

FD max. 5° Flachdach mit maximal zulässiger Dachneigung

PD max. 30° Pultdach mit maximal zulässiger Dachneigung

- 8 Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

## II Hinweise durch Planzeichen

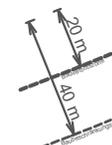
713 Bestehende Flurstücksnummer

 Bestehende Flurstücksgrenze

 Bestehendes Hauptgebäude

 Bestehendes Nebengebäude

 Abgrenzung der ehemaligen Deponie



Bauverbots- und Baubeschränkungszone (20m/40m) zu B 14 und St 2241

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 106

„SONDERGEBIET RÖTHENBACHER STRASSE 26“

FASSUNG: BUS 12.12.2017



VOGELANG

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
Tel.: 0911 / 480773-11  
Fax: 0911 / 480773-14  
nuernberg@vogelsang-plan.de  
www.vogelsang-plan.de



### III. Textliche Festsetzungen

#### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

- 1.1 Das Plangebiet wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Allgemein zulässig sind:
- 1.2 Ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.000 m<sup>2</sup>, der gem. der „Laufer Sortimentsliste“ ein Kernsortiment der Sortimentsgruppe „Ergänzungsbereiche Nahversorgung“ aufweist.  
  
Ergänzend zum Kernsortiment ist im Lebensmittelmarkt ein branchenübliches Randsortiment zulässig, welches auch Sortimente der Sortimentsgruppe „Zentrenrelevant“ sowie der Sortimentsgruppe „Nicht-zentrenrelevant“ der Laufer Sortimentsliste umfasst.
- 1.3 Ein Drogeriemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 800 m<sup>2</sup>, der gemäß der „Laufer Sortimentsliste“ ein Kernsortiment der Sortimentsgruppe „Ergänzungsbereiche Nahversorgung“ aufweist.  
  
Ergänzend zum Kernsortiment ist im Drogeriemarkt ein branchenübliches Randsortiment zulässig, welches auch Sortimente der Sortimentsgruppe „Zentrenrelevant“ sowie der Sortimentsgruppe „Nicht-zentrenrelevant“ der Laufer Sortimentsliste umfasst.
- 1.4 Im untergeordneten Umfang ist ein eigenständiger Bäcker mit Café zulässig mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 200 m<sup>2</sup>.
- 1.5 Die „Laufer Sortimentsliste“ ist Teil der textlichen Hinweise.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 In dem SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ wird eine maximal zulässige GRZ von 0,5 festgesetzt. Diese kann durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch eine maximale Wandhöhe (WH<sub>max</sub>) und einer maximalen Firsthöhe festgesetzt. Dabei gilt als oberer Punkt der Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand (Attika). Die Firsthöhe wird durch die oberste Kante oder den obersten Punkt des Daches definiert.
- 2.3 Bezugspunkt für die maximal zulässige Wandhöhe sowie Firsthöhe ist der gemittelte Punkt der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Straßenfläche im Zufahrtbereich der Fläche für Stellplätze.

#### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- 3.1 In dem SO ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Hausformen 50 m überschreiten darf.



- 3.2 Die Abstandsflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen geregelt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind zu wahren.

#### **4 Nebenanlagen**

- 4.1 In den im Planblatt festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind neben Stellplätzen und Zufahrtsanlagen insbesondere folgende Nebenanlagen zulässig:
- Mülleinhausungen
  - Anlieferrampen
  - Containerstandorte
  - Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Energie und Wasser
  - Fahrradstellplätze

#### **5 Verkehrsflächen, Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 5.1 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B 14 und zur Staatsstraße St 2241 sind nicht zulässig.
- 5.2 Auf die Röthenbacher Straße (St 2241) sind vom SO ausschließlich die in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrtsbereiche zulässig.

#### **6 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 Bei der Planung und Durchführung von Leitungsverlegungen für unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen sind Mindestabstände und Vorschriften gem. DVGW-Regelwerk zu den festgesetzten und vorhandenen Baumstandorten einzuhalten. Dies gilt analog für Neupflanzungen im Bereich bestehender Ver- und Entsorgungseinrichtungen.
- 6.2 Ver- und Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu verlegen. Freileitungen und Masten sind nicht zulässig.

#### **7 Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 7.1 Die Versickerung von Oberflächenwasser ist ausschließlich südlich des in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellten Bereichs zur Abgrenzung der ehemaligen Deponie zulässig.
- 7.2 Sonstiges anfallendes Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern muss durch geeignete Maßnahmen/ Einrichtungen zurückgehalten werden. Die Überläufe dieser Einrichtungen sind an den öffentlichen Kanal anzuschließen.



## 8 Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 Die in der Fläche für Stellplätze vorhandenen 4 Bäume sind am bestehenden Standort dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität und am selben Standort zu ersetzen.
- 8.2 Der Bereich der Stellplatzanlage zwischen dem Baufenster für Hauptbaukörper und der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist mit heimischen Stauden- und Heckenanpflanzungen zu durchgrünen.

## 9 Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BAYBO)

### Dächer

- 9.1 In dem SO ist für die Nutzung von Solarkollektoren und Solarzellen Aufständerungen zulässig. Hierbei ist die Konstruktion der Aufständerung mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Außenseite der Dachfläche zurückzusetzen.
- 9.2 In dem SO können Dachaufbauten die maximal zulässige Wandhöhe um bis zu 2,5 m überschreiten. Die Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Wandhöhe von der Außenseite der Dachfläche zurückzusetzen.

### Werbeanlagen

- 9.3 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 9.4 Werbeanlagen müssen in Proportion, Farbgebung und Gestaltung auf die Größe und Farbgebung des Baukörpers abgestimmt werden. Eine störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 9.5 Werbe- und Schriftzüge dürfen 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten. Sie sind so zu gestalten und anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht beeinträchtigen. Die Luxzahlen bei Leuchtreklamen sind so zu wählen, dass eine Blendwirkung für Fahrzeuglenker und die umliegenden Bereiche nicht erfolgt.
- 9.6 Leuchtwerbung ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig. Blinkende Werbeanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
- 9.7 Beleuchtete Werbeanlagen entlang der südlich verlaufenden Röthenbacher Straße dürfen nicht in Richtung des südlich angrenzenden Wohngebiets ausgerichtet werden.
- 9.8 Es sind 2 Werbepylone entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer maximalen Höhe von 4 m zulässig.
- 9.9 Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.

## IV. Textliche Hinweise

### Normenauslegung

1. Wird bei zeichnerischen oder textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen verwiesen, muss der Plangeber sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich ebenso vom Inhalt der DIN-Vorschrift verlässlich Kenntnis verschaffen können, wofür die Bekanntmachung alleine nicht ausreicht. Die



Verwaltung stellt hierbei die in Bezug genommen DIN-Vorschriften bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit.

#### Verkehr

2. Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß § 9 Abs. 1 FStrG für bauliche Anlagen an Bundesstraßen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot und bis 40,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Baubeschränkung.
3. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig.
4. Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.
5. Der Baulastträger der Bundesstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.

#### Grundwasser und Versickerung

6. Das Plangebiet liegt in der Zone IIIB des Wasserschutzgebiets Erlenstegen der N-ERGIE AG. Entsprechende Vorgaben sind zu berücksichtigen.
7. Für die Gründung von Bauvorhaben sind u.U. wasserrechtliche Genehmigungen notwendig. Diese müssen vor dem Baubeginn erteilt worden sein.

#### Immissionsschutz

8. Der Bauherr hat den gutachtlichen Nachweis zu erbringen, dass durch die geplanten Werbeanlagen (ggf. einschließlich Parkplatzbeleuchtung) die zulässigen Lichtimmissionswerte gem. der Publikation der Lichttechnischen Gesellschaft- Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen künstlicher Lichtquellen - in der Nachbarschaft eingehalten werden.  
Der Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen bzw. muss bei einem Freistellungsverfahren beim Bauherrn vorliegen und ist auf Anforderung dem Landratsamt vorzulegen.
9. Der Bauherr hat den gutachtlichen Nachweis durch eine anerkannte Fachstelle gemäß § 29 b BImSchG zu erbringen, dass durch das Bauvorhaben die zulässigen Emissionskontingente lt. Bebauungsplan bzw. die zulässigen anteiligen Immissionskontingente in der Nachbarschaft eingehalten werden. Dieser Nachweis ist mit dem Bauantrag einzureichen bzw. muss bei einem Freistellungsverfahren beim Bauherrn vor Baubeginn vorliegen und ist dem Landratsamt auf Anforderung zu übermitteln.

#### Altlasten

10. Soweit im Rahmen eines Bauvorhabens ein Bodenaushub bzw. ein Bodenaustrag (z.B. durch Pfahlbohrung) notwendig wird, ist die Einschaltung eines Fachgutachterbüros im Hinblick auf die ordnungsgemäße Entsorgung des anfallenden Deponats erforderlich. Entsprechende Deklarationsanalysen mit entsprechendem Entsorgungsweg sind unaufgefordert dem Landratsamt Nürnberger Land vorzulegen.

Nürnberg, BUS 12.12.2017

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Kristina Vogelsang / Dipl.-Ing. Christian Piek