



## **Bebauungsplan Nr. 50 „Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69“**

**Begründung vom 28.09.2023  
geändert zum 23.01.2024  
zuletzt geändert zum 23.07.2024**



## Inhalt

1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	2
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	2
3	Wahl des Verfahrens.....	3
4	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	4
4.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	4
4.2	Topografie / Nutzung.....	4
4.3	Baugrund und Bodenverhältnisse.....	4
5	Bodenordnende Maßnahmen .....	5
6	Städtebauliches Konzept.....	5
7	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	5
7.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	6
7.2.1	Grund- und Geschossflächenzahl .....	6
7.2.2	Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung .....	6
8	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen.....	7
8.1	Bauweise .....	7
9	Stellplätze und deren Zufahrten.....	7
10	Grünordnung .....	7
11	Artenschutz .....	8
12	Immissionsschutz.....	8
13	Solarenergetische Nutzung .....	9
14	Örtliche Bauvorschriften .....	9
14.1	Dachgestaltung .....	9
14.2	Fassaden und Materialien .....	10
14.3	Einfriedungen .....	10
15	Werbeanlagen.....	10
16	Erschließung .....	10
16.1	Verkehrerschließung .....	10
16.2	Ver- und Entsorgung .....	11
16.2.1	Wasser- und Energieversorgung .....	11
16.2.2	Abwasserbeseitigung .....	12
16.2.3	Abfallbeseitigung .....	12
16.2.4	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen) .....	12
17	Altlasten .....	13
18	Denkmalschutz.....	13
19	Schalltechnische Untersuchungen, Büro IBAS vom 19.07.2023 .....	14
20	Verkehrstechnische Untersuchungen, Büro Raithel vom 13.03.2023 .....	14
21	Skizze zur Kreisverkehrsplanung vom 21.07.23 .....	14

## 1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Zur Verbesserung der wohnortnahen Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs soll im Süden von Münchberg ein Fachmarktzentrum angesiedelt werden.

Das Areal wurde bisher bereits gewerblich genutzt. Da das Vorhaben der Nachnutzung und Revitalisierung dient, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes als Vorhaben der Innenentwicklung auf Grundlage des § 13 a BauGB.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg

Im Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) wurde das Areal an der Sparnecker Straße bereits als zentraler Versorgungsbereich in integrierter Lage definiert. Im Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg ist dieser Bereich gemäß der bisherigen Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Für das Areal selbst besteht kein Bebauungsplan. Der südliche Teil des Plangebietes wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan „Südliche Entlastungsstraße“ aufgenommen und als Bestand dargestellt.



Auszug aus dem Bebauungsplan „Südliche Entlastungsstraße“

Da der Bebauungsplan „Südliche Entlastungsstraße“ für diesen Bereich keine Festsetzung trifft, wird er hier durch den Bebauungsplan „Fachmarktzentrum Sparnecker Straße 69“ ersetzt.

### 3 WAHL DES VERFAHRENS

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung und Revitalisierung. Mit einer Größe des Geltungsbereichs von ca. 2,09 ha und somit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmeter, fällt das Vorhaben in den Regelungsbereich des § 13a Abs. 1 Nr.1 BauGB, sodass das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich Anwendung findet. Das Areal wurde bisher bereits baulich genutzt und grenzt an die bestehende Bebauung an.

Das Vorhaben kann nicht aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Münchberg entwickelt werden. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht erforderlich, da dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden kann. Die Berichtigung erfolgt nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit formal nicht erforderlich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung § 10a Absatz 1



wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nummer 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

## **4 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES**

### **4.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGEBIETES**

Das Plangebiet liegt im Süden von Münchberg, östlich der Sparnecker Straße und nördlich der Südumgehung. Nördlich fließt der Käsbach, dahinter liegt die Wohnbebauung der Talstraße. Östlich grenzen die Käsbach-Auen an. Südöstlich entsteht das Wohngebiet „Mechlenreuth Nord 2“. Südlich der Entlastungsstraße liegt der Ortsteil Mechlenreuth Nord. Westlich der Sparnecker Straße liegt das Sondergebiet Einzelhandel mit dem bestehenden Edeka, Tedi und Netto-Markt.

Das Gelände liegt im Mittel etwa auf 535 m ü.N.N und somit etwa 3,0 m unterhalb der Südumgehung. Der Höhenunterschied zwischen Gelände und Umgehungsstraße wird teils über Böschungen und im Bereich des Kreisverkehrs mit Stützmauern von bis zu ca. 3,0 m Höhe abgewickelt.

Zum Käsbach hin besteht ein Höhenunterschied von bis zu 2,0 m, der bisher über die Kellergeschosse bewältigt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke oder deren Teilflächen mit den Flurnummern: 141; 141/1; 141/2; 141/4; 143/5, 144/0; 146; 147; 147/1; 147/3; 300/1; 300/7; 300/8 und 300/11.

Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Mechlenreuth. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,8 ha.

### **4.2 TOPOGRAFIE / NUTZUNG**

Das Gelände ist überwiegend bebaut. Im Nordosten besteht ein Betonbecken, das bisher als Löschteich genutzt wurde. Am Übergang zum Käsbach stehen einzelne Bäume in Gruppen. Sofern diese den Baumaßnahmen weichen müssen, werden Sie an anderer Stelle im Plangebiet ersetzt.

### **4.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE**

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Angesichts der Bestandsbebauung kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Baugrund grundsätzlich unproblematisch ist.

Sollten bei der Baumaßnahme altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind uns derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen.



Sollten bei den Bauarbeiten auffällige Bodenveränderungen gefunden werden, ist das Landratsamt Hof zu verständigen.

Im Geltungsbereich liegen Teile des berechneten Überschwemmungsgebietes des Käsbachs (HQ 100). Da sich die neue Bebauung an der nördlichen Kante des Bestands orientiert, wird das Überschwemmungsgebiet nicht beeinträchtigt.

## 5 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

## 6 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Plangebiet entsteht ein Fachmarktzentrum, welches sich um die zentrale Stellplatzanlage entwickelt. Durch dieses neue Fachmarktzentrum können verschiedene Einzelhandelsbetriebe aus dem peripheren Gewerbegebiet an der Autobahn an den städtebaulich integrierten Standort im Süden Münchbergs verlagert werden.

Die Grünfläche der Käsbachau wird dauerhaft zum Erhalt festgesetzt, um das Vorhaben zur bestehenden Bebauung an der Talstraße hin einzugrünen.

Die Stützmauer im Bereich des Kreisverkehrs bleibt erhalten. Die bestehenden Kellergeschosse sollen nach Abbruch der Gebäude verfüllt werden, um das Gelände vollständig auf das bestehende Niveau zu bringen. Die nördliche Außenwand soll dabei erhalten bleiben, um den Höhenunterschied zum Käsbach zu überwinden. Die langen zusammenhängenden Fassaden werden durch farbliche oder konstruktive Elemente gegliedert, um den Baukörper in seiner Erscheinung aufzulockern.

Im Zentrum des Areals entstehen um eine Grüninsel ebenerdige Stellplätze, die von eingeschossigen Baukörpern in moderner Architektur umrahmt werden.

## 7 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

### 7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der beabsichtigten Nutzung und der Abgrenzung im Plan gilt:

„Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO:  
ausschließlich zulässig sind:

- Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.350 m<sup>2</sup>
- Ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von bis zu 755 m<sup>2</sup>
- Zwei Textil-Fachmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 820 m<sup>2</sup>
- Eine Apotheke mit einer Verkaufsfläche von bis zu 320 m<sup>2</sup>
- Ein Non-Food-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von bis 825 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.

Anlagen und Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch



nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten. Eine Anlieferung zur Nachtzeit (22:00 – 6:00) ist unzulässig. Hiervon ausgenommen ist die Belieferung der Apotheke, sofern diese nicht mit LKW über 7,5 erfolgt.

## **7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **7.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die festgesetzte GRZ darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,85 überschritten werden. Das Vorhaben liegt somit geringfügig oberhalb der Orientierungswerte des § 17 BauNVO für Gewerbegebiete von 0,8. Diese Obergrenze kann aus städtebaulichen Gründen jedoch überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Im vorliegenden Fall bezieht sich die Überschreitung lediglich auf die Parkplatzflächen. Baukörper sind außerhalb der eng gefassten Baugrenze nicht zulässig und angesichts der geringen Geschossflächenzahl auch nicht möglich.

Die großen Parkplatzflächen ergeben sich aus der Eigenart des Vorhabens. Aus diesem Grund wurde auch der Nutzungstyp „Sondergebiet Einzelhandel“ gewählt. Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Die Stellplatzflächen sind, soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Durch die Verlagerung mehrerer Einzelhandelsbetriebe aus dem Gewerbegebiet an der Autobahn an einen städtebaulich integrierten Standort kann der motorisierte Individualverkehr deutlich reduziert werden, da die großen Wohnquartiere südlich der Friedrich-Ebert-Straße sowie die Quartiere Mechlenreuth-Nord und Mechlenreuth Nord-II in fußläufiger Entfernung liegen.

Die Überschreitung ist für die Erreichung des Planungsziels notwendig, da sonst weitere landwirtschaftliche Flächen als Parkplatzflächen herangezogen werden müssten.

### **7.2.2 Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung**

Im Geltungsbereich sind zukünftig nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Die max. Oberkante der Gebäude wird auf 542,5 m u.N.N. Dies entspricht ca. 7,5 m über dem zentralen Parkplatz. Die Wandhöhe im Bereich der Käsbach-Aue liegt zukünftig deutlich unter der des zweigeschossigen Bestandsgebäudes. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Gebäudeteile wie Schornsteine, Kühl- oder Lüftungsanlagen oder Dachausstiege. Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll die Einbindung in das Landschaftsbild unterstützt und die Fernwirkung des Baugebietes gemindert werden.



## 8 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

### 8.1 BAUWEISE

Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:

Gebäude sind bis zu einer Länge von 125 m zulässig, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, um die notwendige Flexibilität bei der Positionierung derart untergeordneter Anlagen zu gewährleisten.

Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt  $\frac{1}{4} H$  mindestens jedoch 3 m. Ausnahmen können für untergeordnete Bauteile wie, Nebenanlagen, Vordächer oder Treppen zugelassen werden. Die Abstandsflächen orientieren sich an denen, die in einem Gewerbegebiet üblich wären.

## 9 STELLPLÄTZE UND DEREN ZUFAHRTEN

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Kundenstellplätze sind, soweit keine rechtlichen oder fachlichen Gründe dagegensprechen, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens, mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

Grundstückszufahrten von der Bundesstraße 289 sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zulässig. Von der Sparnecker Straße aus sind Grundstückszufahrten nur im Bereich des neuen Kreisverkehrs zulässig.

## 10 GRÜNORDNUNG

Mit den grünordnerischen Maßnahmen soll in erster Linie die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes minimiert werden. Zur Eingrünung des Areals nach Norden, werden die Bestandsbäume zum Erhalt festgesetzt, soweit Sie nicht mit dem zukünftigen Baukörper kollidieren. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu Pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Während der Bauphase sind diese Gehölze fachgerecht vor Beschädigung zu schützen.

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- und Baumpflanzungen (Mindestqualitäten Str. 2xv 80/100 und Hochstamm, 3xv, StU 16-18 mB; Artauswahl siehe Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz e. V. (GALK), Ergänzungen sind zulässig) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Ausfälle der Pflanzung sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualitäten zu ersetzen. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig. Die Verwendung von Geotextilien, Folien sowie vegetationshindernden Schüttungen sind unzulässig.

Als Ortsrandeingrünung ist entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs eine mind. zweireihige Heckenpflanzung (Mindestqualität Str. 2xv 80/100; Reihenabstand 1 m) mit eingestreuten Bäumen, Artauswahl siehe Artenliste, zu pflanzen und



dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität auszugleichen.

Je 5 Stellplätze ist im Geltungsbereich ein Baum zu pflanzen. Im Bereich der Parkplätze sind die Baumscheiben mit je einem Laubbaum (Hochstamm) der Pflanzliste B und Bodendeckern zu bepflanzen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m<sup>2</sup> großen und 2 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Der jeweilige Baumstandort muss mit 10 m<sup>3</sup> Baums substrat nach FLL-Richtlinie verfüllt werden.

Die übrigen Bäume sind gemäß GALK-Straßenbaumliste als randliche Eingrünung zu pflanzen. Die planzeichnerische Darstellung dient als Hinweis, daher sind Verschiebungen von bis zu 10 m unter Beibehaltung des Eingrünungskonzeptes zulässig.

Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

## 11 ARTENSCHUTZ

Die Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig. Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Belichtungsanlagen im Außenbereich ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur im Bereich von 1.700 bis max. 3000 Kelvin (warmweißes, bernsteinfarbenes Licht) und geringem bzw. ohne UV-Anteil im Lichtspektrum zu verwenden. Der Blauanteil im weißen Licht sollte 10 % nicht überschreiten. Die Lichtmenge der Außenbeleuchtung ist bedarfsorientiert anhand eines Dimmprofils in den Nachtstunden (z. B. ab 22.00 – 6.00 Uhr) zu reduzieren.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Um die Belange des Schallschutzes im Bauleitplanverfahren ausreichend würdigen zu können, wurde durch das Ingenieurbüro für Bauphysik/Akustik/Schwingungstechnik, IBAS, Bayreuth eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Im Rahmen dieser Untersuchung wurde für die Sondergebietsfläche eine Emissionskontingentierung entsprechend DIN 45691 ausgearbeitet, mit der gewährleistet wird, dass die aus der DIN 18005 abgeleiteten Zielwerte in der maßgebenden Nachbarschaft eingehalten werden können.

Um die schalltechnischen Anforderungen in der Nachbarschaft zu erfüllen, dürfen im geplanten Sondergebiet nur Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die die zulässigen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 von 60 dB weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00- 6:00) Uhr von 42 dB überschreiten.

Aus Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung wird darüber hinaus eine Anlieferung zur Nachtzeit (22:00 – 6:00) ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen ist die Belieferung der Apotheke, sofern diese nicht mit LKW über 7,5 erfolgt.



Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises gemäß der DIN 45691 durch ein § 29b BImSchG anerkanntes Schallschutzgutachterbüro abzustimmen.

Der Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle gemäß § 29b BImSchG vorzulegen. Aus diesem Gutachten muss hervorgehen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Das schalltechnische Gutachten muss auf der Baustelle oder beim Bauherrn vorliegen. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm vom 26.08.1998.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

### **13 SOLARENERGETISCHE NUTZUNG**

Die Stadt Münchberg sieht sich dem Klimaschutz verpflichtet. Hierzu sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen für die Energieversorgung im Stadtgebiet deutlich reduziert und Energie dezentral und erneuerbar erzeugt werden. Die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen in Neubaugebieten ist eine wesentliche Maßnahme zur Erreichung dieses Ziels. Darüber hinaus dient die Maßnahme der Verbesserung der Luftqualität und Verbesserung der Versorgungssicherheit der lokalen Energieversorgung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 40 % der Dachflächen solarenergetisch zu nutzen. Die im Gebiet festgesetzte Solarpflicht ist vorrangig auf die lokale Stromerzeugung ausgerichtet. Ersatzweise können anstelle von Photovoltaikmodulen zur Belegung der verbindlichen Solarmindestfläche ganz oder teilweise Solarwärmekollektoren errichtet werden. Dadurch sollen den Bauherrn vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bei der technischen und wirtschaftlichen Ausgestaltung der Solarpflicht belassen werden, da nicht auszuschließen ist, dass eine teilweise oder vollständige Solarwärmenutzung im Einzelfall ökologisch oder ökonomisch vorteilhafter ist.

### **14 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen wird im vorliegenden Fall durch die Zweckgebundenheit der Gebäude beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

#### **14.1 DACHGESTALTUNG**

Um die Höhenentwicklung und somit die Fernwirkung der Gebäude zu mindern, sind die Gebäude im Plangebiet mit einem Pultdach mit einer Neigung von bis zu 10 Grad auszuführen. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.



## 14.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

Um zu vermeiden, dass monotone Baukörper entstehen oder das Ortsbild durch gestalterische Gegensätze gestört wird, sind zusammenhängende Fassaden einheitlich zu gestalten. Reflektierende Materialien oder grelle Farben, welche gegenüber der Umgebung hervorstechen, sind unzulässig.

Zusammenhängende Fassaden über 80 m sowie die Eingangsseiten sind darüber hinaus durch Farbwechsel oder konstruktive Elemente zu gliedern.

## 14.3 EINFRIEDUNGEN

Die bestehenden Einfriedungen sollen weitgehend erhalten bleiben. Neue Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Sie müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen und dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m über Gelände nicht übersteigen.

## 15 WERBEANLAGEN

Werbeanlagen und Beschriftungen sind besonders geeignet, sich störend auf das Umfeld auszuwirken. Sie sind daher nur an der Stelle der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig und dürfen sich nicht störend auf die Umwelt wirken. Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

Im Zufahrtbereich ist ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylonen wird auf 10,0 m, seine Gesamtwerbefläche wird auf 20 m<sup>2</sup> begrenzt. Die einzelnen Schilder dürfen eine Länge von 5,0 m und eine Höhe 3,0 m, Schriftzüge an der Fassade eine Länge von 15,0 m und eine Höhe 2,0 m nicht überschreiten.

Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u. a. Skybeamer), sind unzulässig. Die Beleuchtung der Werbung ist so zu schalten, dass sie max. eine Stunde vor und eine Stunde nach der Öffnungszeit und somit nicht in der Nachtzeit von 22:00-6:00 leuchtet.

Alle Werbe- und Beleuchtungsanlagen sind, auch während der Bauzeit, so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

## 16 ERSCHLIEßUNG

### 16.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

Für die Erschließung des Areals wurden, unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsströme, verschiedene Varianten geprüft. Die verkehrstechnische Untersuchung des Büro Raitel vom 13.03.2023 (siehe Anhang), kommt zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben den Abschätzungen auf Basis der gegebenen Kennwerte und Strukturgrößen zufolge eine Steigerung des Verkehrsaufkommens am gegenständlichen Knotenpunkt „Sparnecker Straße“ / Erschließungsstraße, in Spitzenstunden um bis zu 34 %, hervorrufen kann.



Unabhängig von der letztlich als vorzugswürdig gewählten Gestaltungsvariante sind am Knotenpunkt ausreichende Kapazitätsreserven vorhanden und demzufolge überwiegend geringe Rückstaulängen zu erwarten. Selbst bei Vollauslastung der geplanten Parkflächen des Fachmarktzentrums in Verbindung mit einer prognostischen Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den zum Knotenpunkt führenden Ästen der „Sparnecker Straße“ um 10 % ist der Verkehrszustand im Knotenpunkt noch stabil und es erfolgt keine Beeinträchtigung des nahegelegenen Kreisverkehrs im Zuge der B 289.

Der geplante Knotenpunkt „Sparnecker Straße“ / Erschließungsstraße, welcher der künftigen zentralen Erschließung des Fachmarktzentrums dient, ist in seiner Geometrie gemäß Variante 1 als Kreuzung, hinsichtlich der zulässigen Verkehrsbeziehungen und zu erwartenden Verkehrsmengen grundsätzlich ausreichend leistungsfähig. Die Qualität des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt ist mit QSV C zu bewerten. Das bedeutet, dass Wartezeiten für die untergeordneten Verkehrsströme wie Linksabbieger und vor allem Linkseinbieger entstehen, diese jedoch selbst in der höchstbelasteten Stunde eines Tages noch akzeptabel sind.

Anhand der vorliegenden Daten wurde ferner nachgewiesen, dass der Knotenpunkt gemäß Planungsvariante 2 in seiner geplanten Gestaltung als Mini-Kreisverkehr mit vier Zufahrten genügende Kapazitätsreserven besitzt, um das prognostizierte Verkehrsaufkommen dauerhaft mit sehr geringen Wartezeiten zu bewältigen. Die Qualitätsstufe des Verkehrsablaufes am Knotenpunkt ist mit QSV A zu bewerten. Die Erschließung des Areals erfolgt daher über diese Vorzugsvariante.

Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gewährleisten, wird hierzu in der Sparnecker Straße ein Kreisverkehr mit einem Durchmesser von 26,0 m errichtet.

## 16.2 VER- UND ENTSORGUNG

### 16.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trinkwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Zur Abdeckung des Grundschutzes für die Löschwasserversorgung ist die DVGW W 405 zu beachten. Die erforderlichen Hydranten sollten bzgl. des Typs den bereits vorhandenen Hydranten im Ortsgebiet entsprechen bzw. angepasst werden. Im Plangebiet sollten ausschließlich Oberflurhydranten verwendet werden. Sofern für das Vorhaben ein erhöhter Löschwasserbedarf entsteht, hat der Bauherr diesen durch geeignete Maßnahmen (Zisterne etc.) nachzuweisen.

Der Abstand der Löschwasserentnahmestellen sollte 150 m untereinander bzw. bis zu einem Grundstück, das bebaut werden kann (Grundstückzufahrt), 75 m nicht überschreiten.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten.

In den Randbereichen des Gebietes sowie in der Sparnecker Straße befinden sich unter anderem Anlagen der Bestandsleitungen verschiedener Versorgungsträger,



die bei den weiteren Planungen zu beachten sind. Der Bestand, Betrieb, die Entstehung und der Unterhalt der Leitungen müssen jederzeit sichergestellt bleiben. Im Bereich des Schutzstreifens dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen vorgenommen werden. Arbeiten im Bereich der Leitungen bedürfen der Zustimmung des Netzbetreibers.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125.

### **16.2.2 Abwasserbeseitigung**

Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser wird in den bestehenden Sammler in der Käsbach-Aue eingeleitet.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Merkblatt der DWA M 153 Stand 2020).

Eine direkte Versickerung der Fahrflächen über die PKW-Stellflächen ist nicht vorgesehen. Die Oberflächenwasser werden innerhalb des Sondergebiets gesammelt und soweit erforderlich vorgereinigt und zurückgehalten. Die Einleitung in den Käsbach erfolgt gedrosselt nach Maßgabe und in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt.

Für die Einleitung in den Käsbach ist ein wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Die notwendigen Antragsunterlagen unter Berücksichtigung des DWA-Arbeitsblattes A102 und des DWA-Arbeitsblattes 117 sind beim Landratsamt Hof einzureichen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes wird der LKW-Rangier- und Verladebereich ggf. an die kommunale Abwasseranlage angeschlossen. Hierzu wird zum Bauantrag ein Entwässerungskonzept erstellt. Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist rechtzeitig zu beantragen.

### **16.2.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

### **16.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)**

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Innerhalb des Plangebietes werden ausreichende Trassen für die Verlegung der Telekommunikationsleitungen vorgesehen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.



Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

## 17 **ALTLASTEN**

Altlasten sind im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

## 18 **DENKMALSCHUTZ**

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

aufgestellt:

Nürnberg, den 28.09.2023

zuletzt geändert zum 23.01.2024

Eckhard Bökenbrink

Stadtplaner SRL/ByAK



## Teil B, Anhang

- 19 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN, BÜRO IBAS VOM 19.07.2023
- 20 VERKEHRSTECHNISCHE UNTERSUCHUNGEN, BÜRO RAITHEL VOM 13.03.2023
- 21 SKIZZE ZUR KREISVERKEHRSPLANUNG VOM 21.07.23