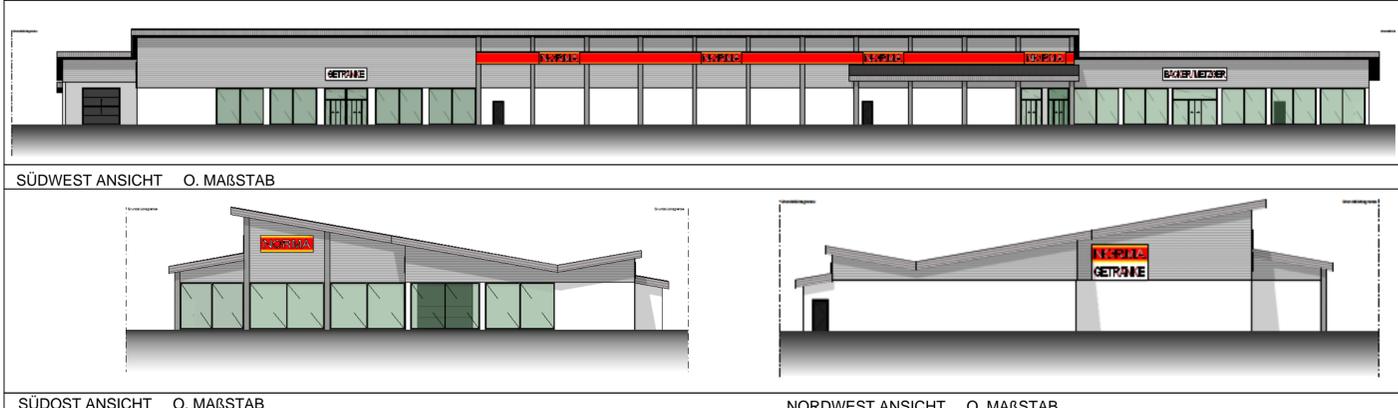


PRÄAMPEL
 Die Stadt Stadtsteinach erlässt gem. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung (i. d. F.) der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom (BGBl. I S. 1802) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom (GVBl. S. 74) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom (BGBl. I S. 1802), diesen Bebauungsplan als Satzung.



- ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)**
 SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 3 - großflächiger Einzelhandel zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 0,26 Grundflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 1 BauNVO
 GFZ 0,26 Geschosflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2 BauNVO
 I Zahl der Vollgeschosse nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
 H 9,50 m Höhe der baulichen Anlage nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO, max. 9,50 m, gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt zwischen Wand und Dach, bei Pultdächer gemessen an der Firstseite
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 o offene Bauweise
 SD 22° Satteldach mit max. 22° Dachneigung
 PD 10° Pultdach mit max. 10° Dachneigung
 — Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
 — Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO
- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 Straßenverkehrsfläche
 Bankett
 Fußweg

- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 öffentliche Grünfläche
 Private Grünfläche
- 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 Bäume Anpflanzen
- 7. Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Nutzungsschablone
 Art der baulichen Nutzung max. Anzahl der Vollgeschosse
 Grundflächenzahl (GRZ) Geschosflächenzahl (GFZ)
 Bauweise Dachform mit max. Dachneigung max. Höhe
- ▲ geplante Grundstückszufahrt/-ausfahrt
 694 Flurnummern
 Einböschung Abfahrt Bundesstraße
 Hochspannungsfreileitung
 Flächen für Wasserwirtschaft
 Abgrenzung der baulichen Nutzung



A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. (SO) Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO**
 1.1 Das Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" dient überwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Zulässig ist:
 Lebensmittelmarkt mit einer Verkehrsfläche von maximal 1.200 m² inkl. Randsortimente.
 1.2 Zur Begrünung der Stellplatzflächen wird ein standortgerechter Laubbaum je angefangener 10 Stellplätzen mit mindestens 1 Laubbaum festgesetzt.
 2. Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB), Freiflächengestaltung (Art. 5 BayBo)
 2.1 Die unbebauten Flächen der Baugrundstücke, soweit sie nicht als Geh- oder Fahrflächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge befestigt sein müssen, sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.
 2.2 Zum Schutz des Oberbodens (nach DIN 18915) ist der belebte Oberboden vor Beginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
 3. Versorgungsleitungen
 3.1 Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die geplanten Bäume abzustimmen. Es ist auf einen Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m zu achten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Entsprechendes gilt bei der Neupflanzung von Bäumen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**
 1.1 Fassaden
 Es sind die Außenwände der geplanten Baukörper vorzugsweise zu verputzen, oder zu streichen. Als Verkleidungen sind auch Materialien wie Holz, Aluminium- und/oder Stahlblechwellen und Naturstein zulässig, sofern sie 1/3 der Gesamtfläche nicht übersteigen.
 1.2 Dachfarben
 Übliche Dachfarben wie rot, braun, schwarz / anthrazit und grau sind zulässig.
 1.3 Einfriedungen
 Falls Einfriedungen vorgesehen werden sollen, sind diese nur in Form stark durchbrochener Ausgestaltung (z. B. Stahlgittermatten) zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen auf der Innenseite der zur Bepflanzung vorgesehenen Flächen zu errichten, sie dürfen die Pflanzflächen nicht umschließen. Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten. Betonsockel sind untersagt.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- 1. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 DSchG anzuzeigen.**
 Art. 8 Abs. 1 DSchG: 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 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 bleibend, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
2. Umweltprüfung
 2.1 Für den Bebauungsplan ist nach BauGB Belange des Umweltschutzes gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a eine Umweltprüfung erforderlich. Die Umweltprüfung wird als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

D. ERSCHLIEßUNG

- 1. Versorgung mit Wasser, Strom, Telekom, Breitband**
 Das Plangebiet ist bereits durch den Bebauungsplan "Stadtsteinach" bereits für die Bebauung vorgesehen. Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die Stadt Stadtsteinach.
2. Entwässerung
 Das Niederschlagswasser der Straßen- und Parkflächen ist über geeignete Entwässerungseinrichtungen aufzufangen und in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.
3. Verkehr
 Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die Hainbergstraße. Die Anlieferungszeiten werden auf die Zeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Eine Nachanlieferung wird ausgeschlossen.

E. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Ausgleichsmaßnahmen**
 Die Ausgleichsflächenberechnung hat eine Kompensationsfläche von 1.148,27 m² ergeben. Es werden 2.476,3 m² im Plangebiet mit einem Faktor von 0,7 als intensiv Grünfläche festgelegt und angerechnet.

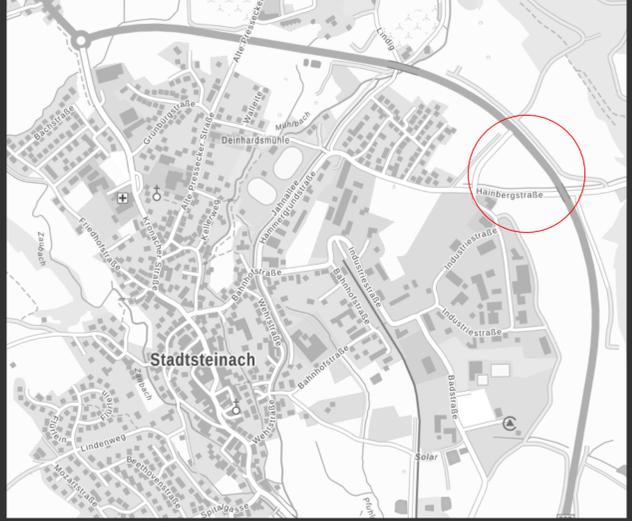
F. INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 12 BauGB mit dem Tage seiner Bekanntmachung in Kraft.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am im Amtsblatt Nr. ortsüblich bekannt gemacht.
 2. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 iVm. § 13a Abs. 2 Nr.1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 3. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 iVm. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
 4. Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrates vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

(Siegel)	Stadt Stadtsteinach, den
	Roland Wolfrum Erster Bürgermeister
(Siegel)	Stadt Stadtsteinach, den
	Roland Wolfrum Erster Bürgermeister
(Siegel)	Stadt Stadtsteinach, den
	Roland Wolfrum Erster Bürgermeister



imagine.
 architektur & design

Errichtung einer Einkaufszentrum mit Getränkemarkt, Bäcker oder Metzgerei Laden

Adresse: Hainbergstraße
 Gemarkung: Stadtsteinach
 Flurstück: 692 und 693 und 693/2

BAUHERR Norma Lebensmittelfilialbetrieb Stiftung & Co. KG Lohmühlweg 13 91341 Röttenbach	ARCHITEKT imagine. Dipl.-Ing. Ludwig Seibert Berliner Platz 2 90489 Nürnberg Tel. 0911 664 88 227 buero@imagine-art.de		
BAUTEIL Bebauungsplan			
DATUM 03.03.2023	GEZEICHNET Neuner	MASSTAB 1 : 1000	INDEX 4