



A. Präambel

1. Satzung
 Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), hat der Bauausschuss des Marktes Igensdorf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Fachbeitrag Grünordnung "Sondergebiet Mitteldorf Nord" in öffentlicher Sitzung am **17.12.2019** beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
 Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung "Sondergebiet Mitteldorf Nord" ergibt sich aus der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

§ 2 Bestandteile der Satzung
 Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Fachbeitrag Grünordnung "Sondergebiet Mitteldorf Nord" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil vom **17.12.2019**. Dem Bebauungsplan werden die Begründung und der Umweltbericht vom **17.12.2019** sowie die Anlagen PlanzV zur Eingriffsregelung nach Leitfaden, Schalltechnische Untersuchung zu Geräuschwirkungen in der Nachbarschaft, Zweidimensionale Wasserspiegelberechnung, Baumbestandskataster, Protokoll zum 1. Scopingtermin, Protokoll zum 2. Scopingtermin und der Durchführungsvertrag zwischen dem Markt Igensdorf und dem Vorhabenträger beigelegt.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
 Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt.

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Baugesetzbuch (BauGB)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3634).

2.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786).

2.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV)
 in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057) geändert worden ist.

2.4 Bayerische Bauordnung (BayBO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-8), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

2.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

2.6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), das zuletzt durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I, S. 706) geändert worden ist.

2.7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz v. 24.07.2019 (GVBl. S. 405) und durch § 1 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

2.8 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
 Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung). München, 2003.

2.9 Bundes-immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I, S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I, S. 432) geändert worden ist.

2.10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I, S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I, S. 2254) geändert worden ist.

2.11 Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
 in der Fassung vom 25.02.2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 5 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist.

B. Typenschiablone

Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Reckrecht zusammengefassten Inhalte:
Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in den Kapiteln C & E erläutert.

Art der baulichen Nutzung	
GRZ	GFZ
TH m	FH m
Dachneigung	Dachform

C. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach §9 BauGB & BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)

SO Einzelhandel
 Sondergebiet "Einzelhandel" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
 Zulässig sind: Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1200 m². Zusätzlich zulässig sind ergänzende Ladengeschäfte oder Dienstleistungen zum Lebensmittelmarkt bis zu 200 m² Verkaufsfläche.

Schallimmissionsschutztechnische Festsetzungen
 Die nachfolgenden Festsetzungen liegen der schalltechnischen Untersuchung zu Geräuschwirkungen in der Nachbarschaft" der IBA Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, Bericht-Nr. 19.10914-b01 vom 21.02.2019 zugrunde. Die darin unter **7. Schallschutzmaßnahmen** aufgeführten Maßnahmen sind umzusetzen und zu beachten:

- Das Ladehaus ist entsprechend den Ausführungen der Ziffer 4.2.12 hochabsorbierend (Absorptionskoeffizient $\alpha_w \geq 0,75$) und die Laderampe zurückversetzt auszuführen. Die Wandkonstruktion und die Dachflächen sind akustisch dicht und mit einem Schalldämmmaß von $R_w \geq 20$ dB vorzusetzen.
- Die Außenwand des Ladehauses ist um mindestens 7,00 m vor das Ladehaus (Vorderkante der Laderampe) zu ziehen und zur Ladezone hin hochabsorbierend auszuführen.
- Die Fahrgasse des Parkplatzes sind mit einem Asphaltbelag auszuführen.
- Es darf ausschließlich eine Tagungszone von 6:00 - 22:00 Uhr (Öffnungszeiten, Anlieferung, Müllpressen) stattfinden.
- Es dürfen ausschließlich schalltechnisch geeignete Aggregate verbaut werden, wobei die unter Ziffer 4.2.11 genannten Schalleistungspegel, (Betriebszeit 24 h) von 66 dB(A) für das Kältesystem für Außenluftstellung, 70 dB(A) für den Kamin und 70 dB(A) für die Lüftungsanlage nicht überschritten werden dürfen.
- Die unter Ziffer 4.4 genannten Logistikvorgänge dürfen nicht überschritten werden.
- Die Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschiablone der Einzelbereiche:

- 0,8** Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß für die Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)
- 0,8** Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 Abs. 2 BauNVO)
- EG-FFH 341,40 m² NN** Festlegung der Erdgeschossferligfußbodenhöhe von Hauptgebäuden
 Höhenangabe der Hauptgebäude als Mindest- und Höchstmaß durch Festlegung der Ferligfußbodenhöhe im EG bezogen auf NN-Höhen.
 Zulässig sind Abweichungen von der angegebenen NN-Höhe bis +/- 0,15 m, (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 & § 18 BauNVO).
- TH 6,00 m** Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossferligfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Bei Pultdach gilt der niedrigere Dachanschluss als Traufwand.
- FH 11,00 m** Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von OK Erdgeschossferligfußboden bis OK Dachhaut am First. Bei Pultdach gilt der höhere Dachabschluss als First. Die Firsthöhe von Gebäuden mit Pultdächern muss den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.
- 0° - 25°** Zulässig sind Flachdächer, Satteldächer bis max. 25° sowie Pultdächer bis max. 10° Dachneigung.

Im Gesamtumgriff gültige Festsetzungen:
Überschreitung der Grundfläche
 Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollständig versiegelte Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen um weitere 50 % überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Hauptflächrichtung für Hauptgebäude, bei doppelter Angabe sind beide Richtungen zulässig. Abweichungen bis max ± 5° sind zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Geplante Einfahrt, Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
 Weitere Zufahrten sind unzulässig.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 & 16 BauGB)
 Oberflächenwasserückhalteanlagen mit Ableitung in den Aubach.
 Die Rückhalteanlagen erhalten versickerungsfähige, belebte Bodenauflagen mit einer angepassten versickerungsfördernden Begrünung. Ein Grundsees ist nicht vorgesehen. Die Rückhaltungen 1 und 2 werden über eine höherliegenden Hofeinfahrt in der Mulde entwässert. Bei Rückhaltung 1 und 2 ist durch die Pflanzenwahl und Pflege zu gewährleisten, dass die maximale Wuchshöhe von 80 cm über OK-Straßenabschluss im Bereich der Anfahrtssicht zu keinem Zeitpunkt überschritten wird. Die Rückhaltung 3 erhält einen geregelten Bodenablauf als Drosselschicht zur Ableitung in die Vorflut.
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 & 16 BauGB)
 überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ des Aubaches.
 Nachrichtliche Übernahme eines Teilerbereiches der der Zweidimensionalen Wasserspiegelberechnung der Weiyauther Ingenieurgesellschaft mbH vom Dezember 2019.

Hochwasserschutz / Retention
 Der Retentionsraumverlust durch den Ersatzbau des Marktes und die Veränderung des Parkplatzes ist gemäß Zweidimensionaler Wasserspiegelberechnung der Weiyauther Ingenieurgesellschaft mbH vom Dezember 2019 im Rahmen der Baugenehmigungs- und Wasserechtsverfahren mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Der Verlust ist mit direktem Lagebezug zum Entstehungsort auszugleichen.

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- A1** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgleichsfläche A1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 Neuanlage eines geschlossenen Streifenbestandes als Siedlungsrand zur Feldflur. Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen (Äpfel, Birnen, Kirschen) entsprechend nachfolgender Pflanzliste.
 Extensive Kräuterdiesenutzung ohne Düngung mit einschüriger Mahd und Entfernung des Schnittmaterials.
- A2** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgleichsfläche A2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 Anlage von Oberflächenwasserückhalteanlagen mit begrünten, belebten Bodenzonen zur Versickerung einschließlich notwendiger Dämme und Pflegezufahrt.
 Begrünung mit geeigneten punktuell gepflanzten Stauden, Hochstauden, Gräsern und Einzelsträuchern entsprechend nachfolgender Pflanzliste.
 Die Pflege der entstehenden Hochstaudenflur erfolgt durch einschürige Mahd von Februar bis Mitte März. Anfallendes Grün ist zu entfernen. Der Aufwuchs von Gehölzen ist zu entfernen.
- A3** Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ausgleichsfläche A3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
 Ergänzung, Erweiterung der durch Aufmaß und Nutzungsabgrenzung erfassten vorhandenen Hochstaudenflur durch Anschlussflächen bis an die Baugrenze.
 Anlage der Bepflanzung durch Einsetzen einzelner Bewuchssoden mit ca. 40 x 40 cm, Stärke 20 cm, 1 Stück pro m² als Startbegrünung. Die Bewuchssoden werden punktuell aus der vorhandenen Hochstaudenflächen entnommen.
 Zur Fläche gehört eine Pflegezufahrt aus Rohboden ohne Oberbodenauftrag mit einschüriger Mahd und sukzessiver Bewuchsentwicklung als Titflur.

Bodenschutz
 Flächen mit Kupfer-, Zink- oder Blei-gedeckten Anteilen, auch bei Eingangsüberdachungen, sind nur bis insgesamt 50 m² zulässig. Dachrinnen und Fallrohre können dabei vernachlässigt werden. Bei Blei- und Zinkanteilen bis 50 m² muss die Oberflächenbehandlung den jeweils gültigen Vorschriften zur Verwendung im Außenbereich genügen. Einzuhalten ist dabei auch die NWFriEV mit dem jeweils neuesten Stand (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Hochstaudenflur am Ufer des Aubaches erhalten.

Ergänzung, Erweiterung vorhandener Hochstaudenflur.
 Beschreibung siehe Ausgleichsfläche A3.

Vorhandene Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB).

Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB). Die Pflanzstandorte können um max. 8,0 m verschoben werden.

Baumplanungen in den Baugrundrissen
 Als Grenzabstände einzuhalten sind, abweichend von Art. 47-52 AGBG, für Bäume mind. 1,0 m zu öffentlichen Grundstücksgrößen, sowie zu Straßen- und Wegeanlagen mind. 1,0 m.
 Die Freihaltung des Lichttraumprofils der Baumkrone bis 4,5 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

GB/8 Offene, begrünte Baumscheibe pro großkronigem Baum, mind. 8,0 m², Mindestbreite 2,0 m.

Exemplarische Pflanzliste:
 Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert oder seit langem kultivierte Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.

Großkronige Bäume
 Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm
 Acer campestre - Feldahorn Quercus robur - Steleiche
 Acer pseudoplatanus - Bergahorn Quercus rubra - Roteiche

Klein- und Mittelkronige Bäume
 Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm
 Acer campestre 'Eirijk' - Feldahorn Fraxinus ornus - Blumenseiche
 Carpinus betulus - Hainbuche in Sorten Prunus avium - Vogelkirsche

Obstbaumhochstämme
 Pflanzgröße: Hochstamm 2 x v ob, min. 8 - 10 cm. Kronenansatz mindestens 1,80 m hoch.
 Baumarten nach exemplarischer Pflanzliste des Merkblattes "Streubst" der Bayerischen Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau. Verwendung von alten Obstsorten.

Stauden, Gräser und Sträucher zur Begrünung belebter Bodenzonen in Rückhalteanlagen
Stauden
 Calamintha nepeta var. nepeta
 Filipendula ulmaria 'Plena'
 Inula salicina
 Iris sibirica 'Caesar'
 Knautia macedonica
 Lythrum salicaria 'Süchlamme'
 Nepeta x faasseni 'Six Hills Giant'
 Salvia verticillata 'Purple Rain'
 Solidago caesia

Gräser
 Calamagrostis x acutiflora 'Karl Förster'
 Molinia arundinacea 'Strahlenquie'
 Panicum virgatum 'Rotstrahlbusch'
 Knautia macedonica
 Lythrum salicaria 'Süchlamme'
 Nepeta x faasseni 'Six Hills Giant'
 Salvia verticillata 'Purple Rain'
 Solidago caesia

Sträucher
 Aronia melanocarpa 'Viking'
 Myrica germanica

NP Schutzgebiet und Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst (nachrichtliche Übernahme)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Mitteldorf Nord" (§ 9 Abs. 7 BauGB).

D. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO)

- Dachform, Dachüberstand**
 Zulässige Dachformen sind Satteldächer (SD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD) (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- Dacheindeckung**
 Zulässig sind rote, rotbraune, braune oder grau-anthrazite Dachfarbungen. Zulässig sind alle Dacheindeckungen ausgenommen Metallendeckungen ohne Oberflächen- und -beschichtung. Dachbegrünung von Flachdächern oder fach geneigten Dächern ist zulässig.
- Solaranlagen**
 Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaiksystem zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe und Ortsgang muss mind. 80 cm betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Bei Errichtung und Betrieb von Solaranlagen sind die „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen“ der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.02.2012 zu beachten. Der Betreiber muss bei Bedarf auf Verlangen der Immissionsschutzbehörde einen Nachweis erbringen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten verursachten Lichtimmissionen die hier genannten Immissionsrichtwerte nicht überschreiten.
- Lichtkuppeln**
 Lichtkuppeln in den Dachflächen dürfen eine Höhe von 80 cm über der Dachhaut nicht überschreiten, ausgenommen sind Lichtkuppeln mit Rauchabzugskappen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- Fassadengestaltung**
 Die Außenwände der geplanten Baukörper sind vorzugsweise zu verputzen oder zu streichen. Als Verkleidungen sind auch Materialien wie Holz, Aluminium- und/oder Stahlblechwerk und Naturstein zulässig, sofern sie 50% der Gesamthöhe nicht übersteigen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- Einfriedungen**
 Die Höhe der Grundstückeinfriedung wird auf eine maximale Höhe von 2,0 m über Terrain festgesetzt. Zulässig sind Holzstaketenzäune, Stahlgittermatten und Metallstabzäune. Zaunsocbel sind bis zu einer Maximalthöhe von 5 cm zum anschließenden Gelände zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).
- Werbetafel**
 Werbetafel und sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Für die Errichtung des Werbemittels ist der Ortstermin einzuhalten (Aubachweg) wird eine Ausnahme vom Anbauverbot zugelassen. Der am weitesten vorspringende Teil des Werbepostens muss einen Abstand von mindestens 9,00 m zum befestigten Fahrbahnrand der Bundesstraße aufweisen. Der Werbepylon darf ein Höhe von maximal 4,00 m nicht überschreiten.

E. Erschließung

- Versorgung mit Trinkwasser**
 Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Markt Igensdorf.
- Enthässerung**
 Die Grundstücksfläche ist als Einzelgrundstück an das Abwasseretz des Marktes Igensdorf angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereichs sind die Leitungen getrennt nach Schmutzwasser und Oberflächenwasser (Trennsystem) herzustellen. Alle Oberflächenwässer werden bisher über mehrere Anschlüsse in den Aubach eingeleitet. Der Anschluss im Aubachweg bleibt beibehalten. An diesen werden zukünftig, wie auch bisher, die Oberflächenwässer der Stellplätze eingeleitet. Vor der Einleitung werden die Oberflächenwässer in einer begrünten Versickerungs- und Voreinleitungsgrube (Rückhaltung 1) gesammelt. Die Bereitstellung eines größeren Rückhaltevolumens ist auf Grund der geringen Fläche hier nicht möglich. Eine zweite Einleitung unmittelbar vor der Brücke des Aubachweges wird für die Teilentwässerung des Parkplatzes und einen Teil der Dachfläche des Gebäudes beansprucht. Hier kann eine größere begrünte Sammelmulde (Rückhaltung 2) zur Versickerung, Voreinleitung und teilweise Pufferung angelegt werden. Die restlichen Dachflächen und Oberflächen aus dem Rückbereich werden über eine dritte Einleitung in den Aubach mit einer vorgeschalteten größeren begrünten Oberflächenwassersammelmulde (Rückhaltung 3) eingeleitet. Diese wird naturnah mit geböschten Ufern und Begrünung gestaltet und in die angrenzenden Ausgleichsflächen eingebunden. Die genaue Bemessung notwendiger Rückhaltevolumina sowie Änderung und Anpassung der Genehmigung für die Oberflächenwasserleitungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen.

F. Hinweise

- Bestehende Grundstücksgrenzen**
- Flurstücksnummern** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- Bestehende bauliche Anlagen**
- Vorhandener Baum**
- Biotopflächen (nachrichtliche Übernahme vom Bayerischen Landesamt für Umwelt)**
- Bemaßung**
- Versorgungsleitung der Bayerwerk Netz GmbH**
 Trassenverlauf der bestehenden Niederspannungs- und Straßenbeleuchtungskabel
- Dachbegrünung von Flachdächern oder fach geneigten Dächern zur Regenwasserrückhaltung**
 Für Flachdächer oder fach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen, um den Oberflächenwasserabfluss von Dachflächen zu reduzieren und zu puffern.
- Archäologische Funde**
 Aufgefundenen Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Schloss Seehof, 96117 Memmelsdorf, Telefon: 0951/4095-22, Fax: 0951-4095-30 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim anzuzeigen (Art. 8, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz) sowie unverändert zu belassen (Art. 8, Abs. 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung (Art. 7, Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz).
- Stellplätze**
 Für die nachzuweisende Anzahl von Stellplätzen ist die Ausnahmeregelung des § 1 der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung des Marktes Igensdorf (Stellplatz- und Garagensatzung) vom 05.03.1997 mit Eintrag in der Satzung zur Änderung der Stellplatz- und Garagensatzung vom 02.05.2006 für das Sondergebiet Einzelhandel anzuwenden. Es gilt § 20 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung - GaStellV).
- Oberboden**
 Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
- Höhenplanung**
 Mit den Bauanträgen sind aussagekräftige Höhenpläne einzureichen.
- Schutz vor drückendem Wasser und hohem Grundwasser**
 Die Bodenplatte und alle Wände im Bodenschichtbereich unter vorhandenen Außenanschlüssen sollen in wasserichter Bauweise ausgeführt werden. Die Verwendung des Einbaues von wasserundurchlässigem Beton mit entsprechender Abdichtung der Übergangsfugen wird dringend empfohlen.
- Allastan**
 Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Allastanverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim unverzüglich darüber zu informieren.

G. Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**
 Der Markt Igensdorf hat in der Sitzung am **29.01.2019** die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung "Sondergebiet Mitteldorf Nord" beschlossen. Der Beschluss wurde am **08.02.2019** ortsüblich bekanntgemacht.
- Billigung des Vorentwurfs des Bebauungsplans**
 Der Markt Igensdorf hat in der Sitzung vom **29.01.2019** den Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung "Sondergebiet Mitteldorf Nord" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **29.01.2019** (einschließlich in der Sitzung vom **29.01.2019** besprochenen Änderungen) gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am **08.02.2019** ortsüblich bekanntgemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **18.02.2019** bis **22.03.2019** mit der Fassung vom **29.01.2019**. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom **18.02.2019** bis **22.03.2019** mit der Fassung vom **29.01.2019**. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **08.02.2019**. Außerdem wurden am **08.08.2018** und am **10.01.2019** Scopingtermine durchgeführt.
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
 Die Abwägung mit Beschlussfassung zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Marktgemeinderatsitzung am **09.04.2019**. Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden über die Beschlussfassung unterrichtet.
- Billigung des Entwurfs des Bebauungsplans**
 Der Markt Igensdorf hat in der Sitzung vom **09.04.2019** den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung "Sondergebiet Mitteldorf Nord" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **09.04.2019** (einschließlich in der Sitzung vom **09.04.2019** besprochenen Änderungen) gebilligt und die Auslegung für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am **12.04.2019** ortsüblich bekanntgemacht.
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
 Die Auslegung des Entwurfs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung "Sondergebiet Mitteldorf Nord" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **09.04.2019** für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und der gleichzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit von **29.04.2019** bis **03.06.2019** stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am **12.04.2019**.
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**
 Die Abwägung mit Beschlussfassung zu den fristgerecht eingegangenen Stellungnahmen erfolgte in der Sitzung des Bauausschusses am **17.12.2019**. Die betroffenen Behörden, Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger wurden über die Beschlussfassung unterrichtet.
- Satzungsbeschluss**
 Der Markt Igensdorf hat mit Beschluss des Bauausschusses vom **17.12.2019** den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Fachbeitrag Grünordnung "Sondergebiet Mitteldorf Nord" einschließlich der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom **17.12.2019** als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Igensdorf, den _____ Bürgermeister _____ Siegel

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Fachbeitrag Grünordnung "Sondergebiet Mitteldorf Nord" ist damit in Kraft getreten.

Igensdorf, den _____ Bürgermeister _____ Siegel

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT FACHBEITRAG GRÜNORDNUNG

"SONDERGEBIET MITTELDORF NORD"

MARKT IGENDORF
LANDKREIS FORCHHEIM



BURGHASLACH, DEN 17.12.2019

MM Frieder Müller-Maatsch
 Landschaftsarchitekt / Stadtplaner
 Marktplatz 2, 96152 Burghaslach
 Tel.: 09552/920800, Fax: 920809