

A. Typenschablone

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

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

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

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



Sondergebiet **'Einzelhandel'** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Zulässig sind: Ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1200 m².

Zuzüglich zulässig sind ergänzende Ladengeschäfte oder Dienstleistungen zum Lebensmittelmarkt bis zu 200 m² Verkaufsfläche.

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

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschablone der Einzelbereiche:

0,8

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)

0,8

Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung (beispielhaft aus der Planzeichnung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 Abs. 2 BauNVO)

TH m

Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand. Bei Pultdach gilt der niedrigere Dachanschluss als Traufwand.

FH m

Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden 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°

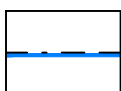
Zulässige Dachneigung bezogen auf die Dachform.

Im Gesamtumgriff gültige Festsetzungen:

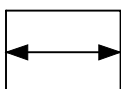
Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig 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)



Hauptfirstrichtung 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)



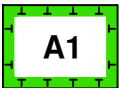
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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)
Oberflächenwasserrückhalteinrichtungen mit Ableitung in den Aubach.
Die Rückhaltungsmulden erhalten versickerungsaktive, belebte Bodenausbildungen mit einer angepassten versickerungsfördernden Begrünung. Ein Grundsee ist nicht vorgesehen.
Die Rückhaltungen 1 und 2 werden über einen höherliegenden Hofeinlauf in der Mulde entwässert.
Die Rückhaltung 3 erhält einen geregelten Bodenablauf als Drosselschacht zur Ableitung in die Vorflut.

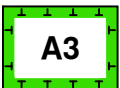
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



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 Streuobstbestandes als Siedlungsrand zur Feldflur.
Neupflanzung von Obstbaumhochstämmen (Äpfel, Birnen, Kirschen) entsprechend nachfolgender Pflanzliste.
Extensive Kräuterwiesennutzung ohne Düngung mit einschüriger Mahd und Entfernung des Schnittmaterials.



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 Oberflächenwasserrückhaltungsmulden mit begrünten, belebten Bodenzonen zur Versickerung einschließlich notwendiger Dämme und Pflegezufahrt.
Begrünung mit geeigneten punktuell gepflanzten Stauden, Hochstauden, Gräsern und Einzelsträuchern entsprechend nachfolgender Pflanzliste.
Pflegeanleitung entsprechend Begründung.



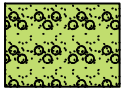
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Ausgleichsfläche A2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
Ergänzung, Erweiterung der durch Aufmaß und Nutzungsabgrenzung erfassten vorhandenen Hochstaudenflur durch Anschlussflächen bis an die Baugrenze.
Anlage 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 Triftflur.

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 Blecheindeckungen über 50 m² muss die Oberflächenbehandlung den jeweils gültigen Vorschriften zur Verwendung im Außenbereich genügen. Einzuhalten ist dabei auch die NWFreiV 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.

Baumpflanzungen in den Baugrundstücken

Als Grenzabstände einzuhalten sind, abweichend von Art. 47-52 AGBGB, für Bäume mind. 1,0 m zu öffentlichen Grundstücksgrenzen, sowie zu Straßen- und Wegerändern mind. 1,0 m. Die Freihaltung des Lichtraumprofils 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.

MB/6

Offene, begrünte Baumscheibe pro klein- u. mittelkronigem Baum, mind. 6,0 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	- Stieleiche
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus rubra	- Roteiche

Klein- und Mittelkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn	Fraxinus ornus	- Blumenesche
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 "Streuobst" der Bayerischen Landesanstalt für Bodenkultur und Pflanzenbau. Verwendung von alten Obstsorten.

Stauden, Gräser und Sträucher zur Begrünung belebter Bodenzonen in Rückhaltemulden

Stauden

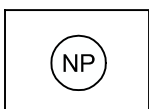
Calamintha nepeta var. nepeta
Filipendula ulmaria 'Plena'
Inula salicina
Iris sibirica 'Caesar'
Knautia macedonica
Lythrum salicaria 'Stichflamme'
Nepeta x faassenii 'Six Hill's Giant'
Salvia verticillata 'Purple Rain'
Solidago caesia

Gräser

Calamagrostis x acutiflora 'Karl Förster'
Molinia arundinacea 'Strahlenquelle'
Panicum virgatum 'Rotstrahlbusch'
Stipa calamagrostis 'Algäu'

Sträucher

Aronia melanocarpa 'Viking'
Myricaria germanica



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

15. Sonstige Planzeichen



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

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

1. Dachform, Dachüberstand

Zulässige Dachformen sind **Satteldächer** (SD), **Pultdächer** (PD) und **Flachdächer** (FD) (Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

2. Dacheindeckung

Zulässig sind rote, rotbraune, braune oder grau anthrazite Dachfärbungen. Zulässig sind alle Dacheindeckungen ausgenommen Metalleindeckungen ohne Oberflächenfärbung und -beschichtung. Dachbegrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern ist zulässig.

3. Sonnenkollektoren

Sonnenkollektoren sind als thermische Solaranlage oder Photovoltaikelement zugelassen und müssen mit den übrigen Dachflächen und Dachaufbauten harmonisch abgestimmt sein. Der zulässige Abstand von Sonnenkollektoren zu First, Traufe und Ortgang muss mind. 80 cm betragen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

4. Lichtkuppeln

Lichtkuppeln in den Dachflächen dürfen eine Höhe von 80 cm über der Dachhaut nicht überschreiten, ausgenommen sind Lichtkuppeln mit Rauchabzugsklappen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

5. Fassadengestaltung

Die Außenwände der geplanten Baukörper sind vorzugsweise zu verputzen oder zu streichen. Als Verkleidungen sind auch Materialien wie Holz, Aluminium- und/oder Stahlblechwelle und Naturstein zulässig, sofern sie 50% der Gesamtfläche nicht übersteigen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

6. Einfriedungen

Die Höhe der Grundstückseinfriedung wird auf eine maximale Höhe von 2,0 m über Terrain festgesetzt. Zulässig sind Holzstaketenzäune, Stahlgittermatten und Metallstabzäune. Zaunsockel sind bis zu einer Maximalhöhe von 5 cm zum anschließenden Gelände zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

D. Erschließung

1. Versorgung mit Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Markt Igensdorf.

2. Entwässerung

Die Grundstücksfläche ist als Einzelgrundstück an das Abwassernetz des Marktes Igensdorf angeschlossen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Leitungen getrennt nach Schmutzwasser und Oberflächenwasser (Trennsystem) herzustellen.

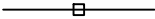
Alle Oberflächenwässer werden bisher über mehrere Anschlüsse in den Aubach eingeleitet.

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 Vorreinigungsmulde (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, Vorreinigung 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 Oberflächenwassereinleitungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erstellen.

E. Hinweise

1. **Bestehende Grundstücksgrenzen** 
2. **Flurstücksnummern** (beispielhaft aus der Planzeichnung) 
3. **Bestehende bauliche Anlagen** 
4. **Vorhandener Baum** 
5. **Biotopflächen (nachrichtliche Übernahme vom Bayerischen Landesamt für Umwelt)** 
6. **Bemaßung** 
7. **Werbetafel, Höhe max. 4 m** 
8. **Dachbegrünung von Flachdächern oder flach geneigten Dächern zur Regenwasserrückhaltung**
Für Flachdächer oder flach geneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen, um den Oberflächenwasserabfluss von Dachflächen zu reduzieren und zu puffern.
9. **Archäologische Funde**
Aufgefundene 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).
10. **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 Einarbeitung 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).
11. **Oberboden**
Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.
12. **Höhenplanung**
Mit den Bauanträgen sind aussagekräftige Höhenpläne einzureichen.
13. **Lärmschutz**
Für die maßgeblichen Emissionsquellen und Immissionsorte sind die Nachweise zur Einhaltung des Lärmschutzes und die notwendigen Schutzmaßnahmen aus dem schalltechnischen Gutachten zu befolgen. Das Gutachten befindet sich derzeit in Aufstellung.
Die Sicherstellung der Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises angeordnet werden.