

# Festsetzungen

## 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

### 1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 1.1.1. Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.550 m<sup>2</sup>, wobei der Anteil an non-food-Artikeln maximal 15% betragen darf. Weiterhin ist im selben Gebäude ein eigenständig betriebener Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 75 m<sup>2</sup> zulässig.

Für das Gebiet wurden von der IBAS-Ingenieurgesellschaft, Bayreuth, schalltechnische Untersuchungen durchgeführt, die mit Gutachten vom 5. Februar 2010 vorgelegt wurden. Aus diesem Gutachten resultiert folgende Festsetzung:

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche im Teilgebiet 1 die Emissionskontingente  $L_{EK}$  von 66 dB tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 51 dB nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bzw. im Teilgebiet 2 die Emissionskontingente  $L_{EK}$  von 60 dB tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und 45 dB nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Zusätzlich erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  für den im Bebauungsplan dargestellten Richtungssektor um 2 dB. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 14691:2006-12, Abschnitt 5. Hierbei ist in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte  $j$  im Richtungssektor  $k$  der Wert  $L_{EKj}$  durch  $L_{EKj} + L_{EK, zus, k}$  zu ersetzen.

Bei einer Bebauung oder Nutzung der Gebiete ist im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden.

#### 1.1.2. Richtungssektor

siehe Punkt 1.1.1.

#### 1.1.3. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt; die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Auf die Vorgaben der BauNVO wird verwiesen.

#### 1.1.4. Höhe baulicher Anlagen

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von 5,50 Metern als Höchstgrenze festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika.



## 1.2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

### 1.2.1. Baugrenze

Bei allen zu errichtenden Gebäuden sind die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) einzuhalten. Zur Festungsstraße nach Süden hin ist das Gebäude gemäß den Planeintragungen teilweise als Grenzbebauung auszuführen.

### 1.3. Verkehrsflächen

#### 1.3.1. Straßenverkehrsflächen

Die bestehende öffentliche Straße Flur-Nr. 1579/1 wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf eine neue Trasse verlegt und auf eine Fahrbahnbreite von fünf Metern ausgebaut.

#### 1.3.2. Straßenbegrenzungslinie

Die öffentliche Verkehrsfläche wird durch die Straßenbegrenzungslinie abgegrenzt.

#### 1.3.3. private Verkehrsfläche

Private Verkehrsfläche für Stellplätze und Fahrgassen.

#### 1.3.4. Sichtfelder

Die Sichtfelder für Annäherungs- und Anfahrsicht sind von Sichthindernissen freizuhalten.

#### 1.3.5. landwirtschaftlicher Weg

Nach Norden wird die unter Punkt 3.1. festgesetzte Straße als landwirtschaftlicher Weg mit einer Breite von drei Metern fortgeführt.

### 1.4. Versorgungsleitungen

Wasserleitung des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Riegelsteingruppe



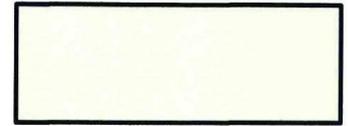
GRZ 0,8

GOK 5,50m

## 1.5. Grünflächen

private Grünfläche

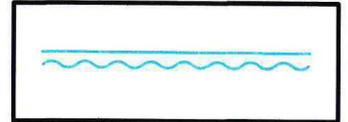
Gemäß den Planeintragungen sind zur Staats- bzw. Kreisstraße, zur Bahn und zu Nachbargrundstücken Grünflächen anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten; bei der Bepflanzung zur Staats- bzw. Kreisstraße hin sind die Sichtfelder freizuhalten; entlang der Bahn sind Sträucher mit einer Endwuchshöhe von maximal drei Metern zu pflanzen; die Bepflanzung zu Nachbargrundstücken erfolgt im Einvernehmen mit dem jeweils betroffenen Nachbarn; die Pflanzliste in der Begründung zum Bebauungsplan ist anzuwenden.



## 1.6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Überschwemmungsgebiet

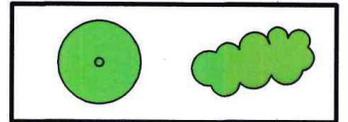
Da das Planungsgebiet teilweise im Überschwemmungsgebiet der Schnaittach liegt, das mit Verordnung des Landratsamtes Nürnberger Land vom 25. April 1983 festgesetzt wurde, darf bei der Gestaltung der privaten Verkehrsflächen westlich der neuen Erschließungsstraße die bestehende Höhenlage des Geländes in ihrer Gesamtheit nicht angehoben werden.



## 1.7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

Zur Staatsstraße hin ist das Planungsgebiet mit Bäumen und Sträuchern einzugrünen; bei der Bepflanzung sind die Sichtfelder freizuhalten.

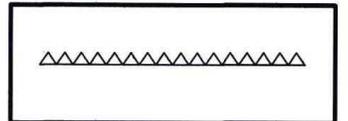


## 1.8. Sonstige Planzeichen

### 1.8.1. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

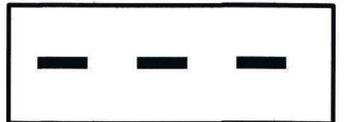
Bauverbotszone der St 2241

Innerhalb der Bauverbotszone der St 2241 (20 Meter vom Fahrbahnrand, gemäß Art. 23 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz [BayStrWG]) sind Hochbauten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs nicht zulässig. Stellplätze und die dazugehörigen Fahrgassen sind nur im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Nürnberg und der mit den Aufgaben der obersten Landesstraßenbaubehörde betrauten Unteren Bauaufsichtsbehörde zulässig. Das Staatliche Bauamt Nürnberg erteilt für Stellplätze und Fahrgassen, die einen Abstand von mindestens 12 Metern vom Fahrbahnrand einhalten, eine Genehmigung.



### 1.8.2. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan setzt seinen räumlichen Geltungsbereich fest.



### 1.8.3. Abgrenzung des Maßes der Nutzung

Abgrenzung der Gebiete unterschiedlicher zulässiger Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß Punkt 1.1.1. dieser Festsetzungen (Teilgebiet 1 und 2).

