

# PRÄAMBEL

Die Stadt Naila erlässt den Bebauungsplan „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ für den Bereich westlich der Selbstitzalstraße, östlich des Spielplatzes am Rathaus aufgrund:

- § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98), als Satzung.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom ..... und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

## § 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:500 und
  2. Textlichen Festsetzungen sowie
  3. Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus ...

## § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

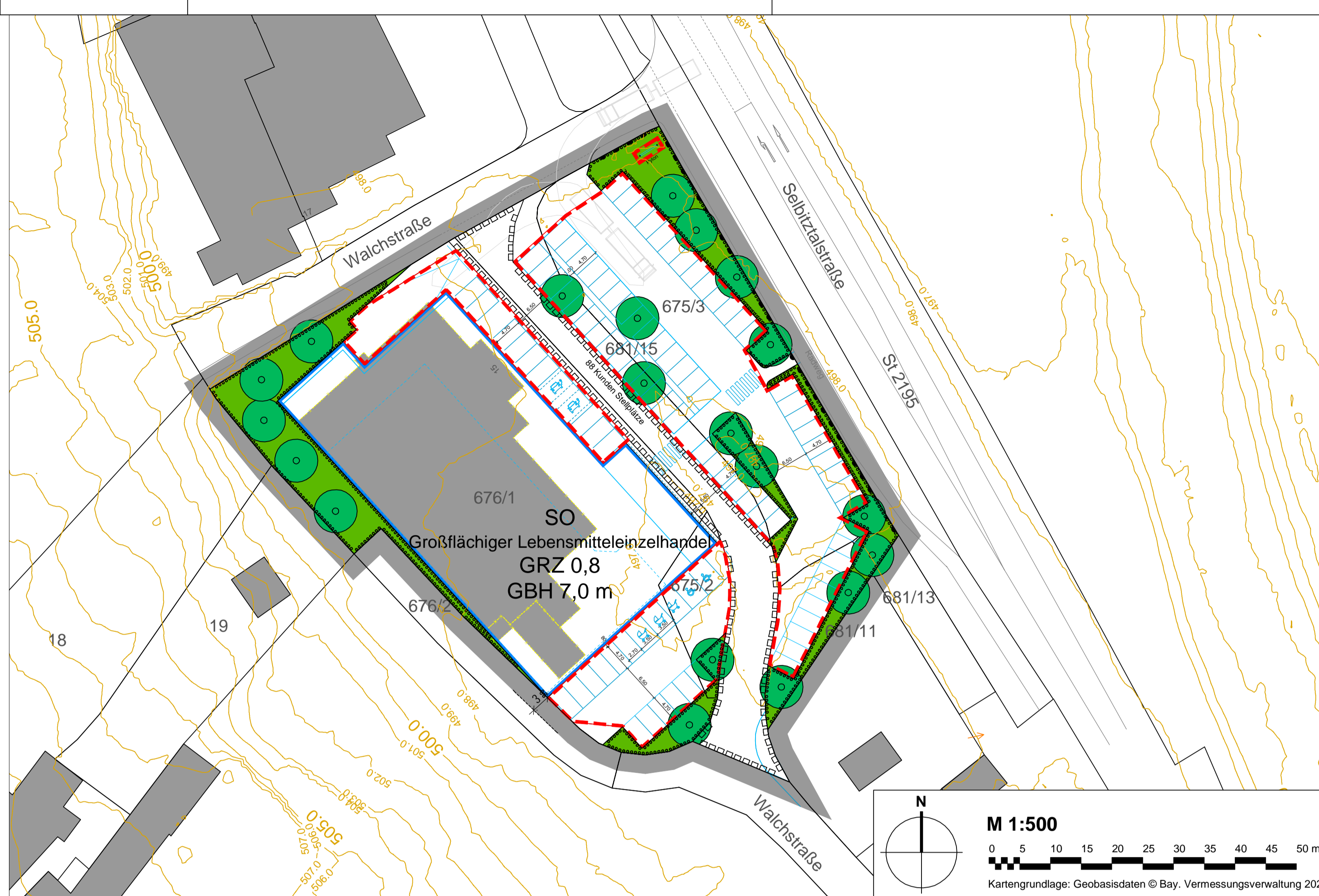
- Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

Zulässig ist ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.220 m².

Zulässig sind ausschließlich Vorhaben zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Stadt Naila geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 80 vom 100 (GRZ 0,8).
  - 2.2 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und durch Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.
  - 2.3 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OKRF) des Hauptbaukörpers darf eine Höhe von 497,1 ü. NHN nicht überschreiten.
  - 2.4 Die Gesamthöhe der Gebäude darf eine Höhe von 7,0 m bezogen auf die OKRF nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Bauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeanlagen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie), dürfen die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,0 Meter überschreiten, wenn diese einen Abstand von mindestens 1,0 Meter zur Umfassungsmauer aufweisen.
- Überbaubare Grundstücksflächen**
  - 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO sind die zulässigen Wand- und Gebäudehöhen innerhalb der Baugrenzen auch ohne Einhaltung der Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zulässig.
  - 3.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ sind außerhalb der Baugrenzen die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Werbepylon, Einfahrtshinweis) Müllbehälter, Kfz-Stellplätze, Unterstände für Einkaufswagen, Stellplätze für Fahrräder sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung der Märkte erforderliche untergeordnete Anlagen.
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und 81 BayBO**
  - 4.1 Dächer
    - 4.1.1 Dächer sind mit einer Dachneigung von max. 5° Grad bezogen auf die Horizontale auszubilden.
    - 4.1.2 Als Dacheindeckung sind Dachfolien, Trapezblech oder nicht glänzende Dachpfannen in roten, braunen, schwarzen/anthrazitfarbenen und grauen Farbtönen zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sowie aus bleihaltigen Materialien sind nicht zulässig.
  - 4.2 Fassaden
    - 4.2.1 Fassaden sind in Sichtbeton, verputzten Fassaden oder Glasfassaden auszuführen. Fassadenverkleidungen aus Verbundwerkstoff-, HPL-, Faserzementplatten sowie Metallpaneele sind zulässig, sofern diese nicht 2/3 der gesamten Fassadenfläche des Gebäudes übersteigen.
    - 4.2.2 Fassaden von Nebengebäuden, wie z.B. Leergutlager, Anlieferungsrampe, welche entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze errichtet werden, können auch aus Metall in Sandwichpanelen erstellt werden.
    - 4.2.3 Fassadenfarben mit grellen Farbtönen mit Bezug auf die RAL Signalfarbtöne sind nur mit einem Anteil von max. 20 % der Gesamtfassadenfläche zulässig.
  - 4.3 Werbeanlagen
    - 4.3.1 Werbeanlagen, die zu Verwechslungen mit amtlichen Verkehrszeichen führen können, eine ablenkende und eine verkehrsfährdende Wirkung auf Kraftfahrer ausüben, sowie eine Blendwirkung und eine Beeinträchtigung der Erkennbarkeit von Verkehrszeichen zu befürchten ist, sind unzulässig. Die Beleuchtung ist auf die Zeit von 6 - 22 Uhr zu begrenzen.
    - 4.3.2 Es ist die Errichtung eines beleuchteten Werbepylons mit einer Höhe von 7 m bezogen auf die Oberkante des Fundamentes zulässig. Die Oberkante des Pylons darf eine Höhe von 504,10 ü. NN nicht überschreiten.
  - 4.4 Als bauliche Einfriedungen sind ausschließlich Zäune ohne Sockel (mindestens 0,10 m Abstand zwischen Unterkante Zaun und Oberkante Boden) mit einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.
  - 4.5 Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Gelände sind zulässig, sofern die daraus resultierenden Abstandsflächen, gemessen von der neuen Geländeoberfläche, eingehalten werden.
- Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten**

Innerhalb der als mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastend festgesetzten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger und der Stadt Naila festgesetzt.
- Grünordnung**
  - 6.1 Innerhalb der als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzten Fläche sind mindestens 15 Bäume der Artenliste zu pflanzen. Es gelten die Mindestpflanzqualitäten der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 8 m sowie zwischen Sträuchern von mind. 1 m einzuhalten, wobei eine Strauchpflanzung in Gruppen möglich ist. Die anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und im Falle eines Ausfalls gleichwertig zu ersetzen. Die Standorte sind dabei innerhalb der ausgewiesenen Fläche frei wählbar.
  - 6.2 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Bodendeckflächen mit standortgerechter Einsaat sowie mit Gehölzen der Artenliste anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.



- 6.3 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen umzusetzen.
- 6.4 Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
- 6.5 Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze, Wege und Zufahrten versickerungsfähig, z.B. als Rasengittersteine oder Drainpfaster, auszubilden.
- 6.7 Artenliste
 

**Laubbäume 1. Ordnung - Mindestpflanzqualität:** Hochstamm, 3x verpflanzt; StU: 14-18 cm; einheimische Arten sind mit \* markiert

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Acer platanoides        | Spitzahorn     |
| Acer pseudoplatanus     | Bergahorn      |
| Ginkgo biloba           | Ginkgo         |
| Quercus petraea*        | Traubeneiche   |
| Quercus robur*          | Stieleiche     |
| Liliodendron tulipifera | Tulpenbaum     |
| Prunus padus*           | Traubenkirsche |
| Tilia cordata           | Winterlinde    |

**Laubbäume 2. Ordnung - Mindestpflanzqualität:** Hochstamm, 3x verpflanzt; StU: 12-14 cm; einheimische Arten sind mit \* markiert

|                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| Acer campestre*          | Feldahorn               |
| Alnus x spaethii         | Purpurerle              |
| Carpinus betulus*        | Hainbuche               |
| Catalpa bignonioides     | Trompetenbaum           |
| Crataegus laevigata*     | Zweigfrügliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna*      | Eingrifflicher Weißdorn |
| Fraxinus ornus           | Blumenesche             |
| Koelreutheria paniculata | Blasenesche             |
| Liquidamba styraciflua   | Amberbaum               |
| Rhamnus cathartica*      | Kreuzdorn               |
| Sorbus aucuparia*        | Echte Eberesche         |
| Sorbus aria              | Gewöhnliche Mehlbeere   |
| Sorbus torminalis        | Elsbeere                |
| Pyrus pyrastrer          | Wild-Birne              |

**Obstbäume :** Hoch- oder Halbstämme, StU: 10-12 cm, Regional übliche Sorten sind zu bevorzugen.

**Sträucher - Mindestqualität:** Heister, 2-3 Triebe, 2x verpflanzt; einheimische Arten sind mit \* markiert

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Amelanchier ovalis | Felsenbirne         |
| Carpinus betulus   | Hainbuche           |
| Cornus sanguinea   | Roter Hartriegel    |
| Cornus mas         | Kornelkirsche       |
| Corylus avellana*  | Hasel               |
| Euonymus europaea* | Gew. Pfaffenhütchen |
| Ligustrum vulgare* | Liguster            |
| Rosa canina*       | Hundsrose           |
| Salix pupurea*     | Purpur-Weide        |
| Sambucus nigra*    | Schwarzer Holunder  |
| Sambucus racemosa  | Traubenholunder     |
| Viburnum lantana   | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus*   | Wasser-Schneeball   |
- Immissionsschutz**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt!
- Entwässerung, Niederschlagswasserbeseitigung**

Wird im weiteren Verfahren ergänzt!

# FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 

|         |   |
|---------|---|
| SO      | 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) |
| GRZ 0,8 | Grundflächenzahl (GRZ)                      |
| GBH 7,0 | max. zulässige Gebäudehöhe                  |
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 

|             |                |
|-------------|----------------|
| [Blue line] | 3.5. Baugrenze |
|-------------|----------------|
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 

|               |                                     |
|---------------|-------------------------------------|
| [Dashed line] | 6.4. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt |
|---------------|-------------------------------------|
- 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)
 

|                   |  |
|-------------------|--|
| [Dotted line]     | 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB) |
| [Red dashed line] | 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)           |
| [Grey box]        | 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)                                   |
| [Thick grey box]  | 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  |
- Sonstige Planzeichen

# DARSTELLUNG ALS HINWEIS

- |                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| [Green circle]       | Baumpflanzung, Standort nicht bindend |
| [Yellow dashed line] | Abbruch Bestandsgebäude               |
| [Blue line]          | Bauvorhaben mit Stellplätzen          |

# PLANGRUNDLAGE

- Höhenschichtlinien, Angaben in Metern über NHN (z. B. 345.00 m)
- |            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| [Triangle] | Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer |
| [Grey box] | Gebäudebestand                        |

# VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Naila hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... veröffentlicht.
- Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Die Stadt Naila hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Naila, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

7) Ausgefertigt

Naila, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)

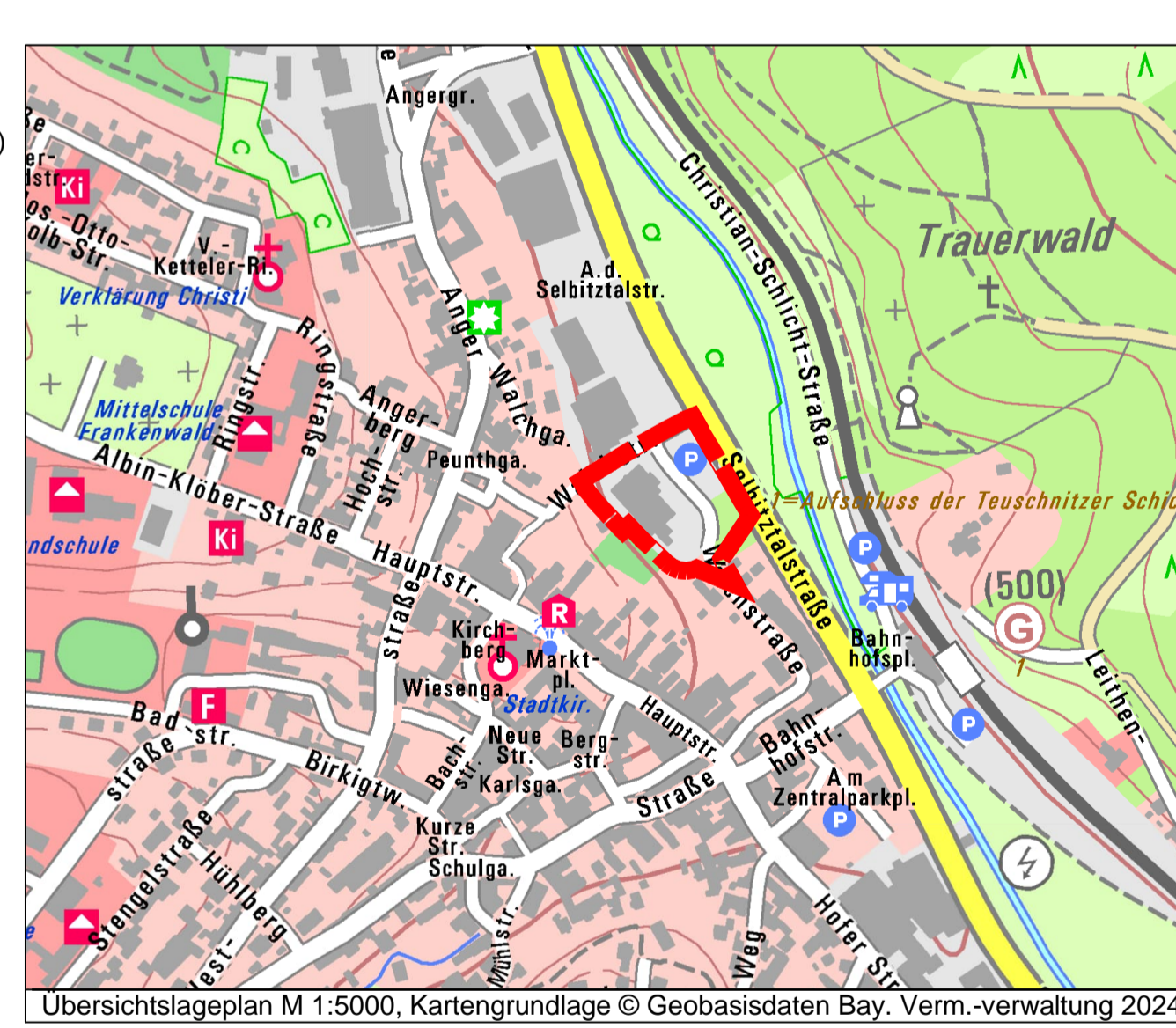
8) Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Naila, den .....

(Siegel)

.....

(1. Bürgermeister)



|  |  |  |
|--|--|--|
|  | Planungsträger<br><b>Stadt Naila</b><br>Marktplatz 12<br>95119 Naila | Planungsträger<br><b>KRAUSE</b> Bauträger-Holding GmbH<br>Wittelsbacherring 19<br>95444 Bayreuth |
| <h2>Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Lebensmitteldiscounter an der Walchstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan</h2>   |  |  |
| Format<br><b>DIN A1</b>  | letzte Änderung:<br><b>14.10.2024</b>                                | Datum der Planfassung:<br><b>14.10.2024</b>  |
|  |  | Plan Nr.:<br><b>1577 -1</b>  |
| TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB<br>Brahm, Fläschhauer, Merdes<br>Bearbeitung:<br>Matthias Fläschhauer<br>Hermann Klar<br>Nicolas Schmeller |  | <h1>VORENTWURF</h1>  |
| Unterschrift des Planers:  |  |  |
| <b>TB MARKERT</b><br>Stadtplaner · Landschaftsarchitekten  |  |  |
| Pflanzreuther Str. 34<br>95459 Nürnberg<br>Amtsgericht Nürnberg PR 286<br>USt-IdNr. DE315889497  |  |  |
| Tel. (0911) 999876-0<br>Fax (0911) 999876-54<br>info@tb-markert.de<br>https://www.tb-markert.de  |  |  |