

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:

0,6 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)
Die GRZ der Mischgebiete 1 und 2 ist gemeinsam zu ermitteln.
Die GRZ des Mischgebietes 3 ist im Zusammenhang mit dem Sondergebiet zu sehen.

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.

0° - 30°

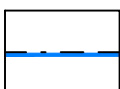
Zulässige Dachneigungen

Im Gesamtumgriff gültige Festsetzungen:

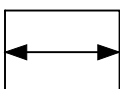
Überschreitung der Grundfläche

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)



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



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



Geplante Einfahrt, Ausfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Sichtdreiecke entsprechend Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Abs. 6 BauGB.

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

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)



Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnung Uehlfeld der Fernwasserversorgung Franken.
Auf einzelne Punkte aus dem Schutzgebietskatalog, die auf den Geltungsbereich zutreffen wird unter D. Erschließung und E. Hinweise eingegangen.

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)



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.

GB/6 Offene, begrünte Baumscheibe pro großkronigem Baum, mind. 6,0 m², Mindestbreite 2,0 m.

MB/8 Offene, begrünte Baumscheibe pro klein- und mittelkronigem Baum, mind. 8,0 m², Mindestbreite 2,0 m.

MB/6 Offene, begrünte Baumscheibe pro klein- und 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

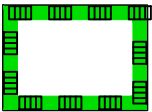
Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm

Acer campestre	- Feldahorn	Liquidambar styraciflua	- Amberbaum
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Quercus robur	- Stieleiche
		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 auch in Sorten	Prunus avium	- Vogelkirsche

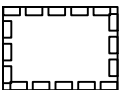


Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung Naturpark Steigerwald

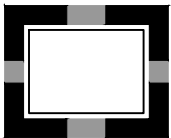
15. Sonstige Planzeichen

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).



Mit **Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Gehrecht zum Lückenschluss zwischen im Geltungsbereich vorhandenen öffentlichen Fußwegen. Die Flächen sind zu befestigen und müssen barrierefrei begehbar sein.
Fahrrecht zum Anfahren der öffentlichen Stellplätze im Geltungsbereich über die geplante Stellplatzzufahrt von der B 470 von Süden.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes mit Fachbeitrag Grünordnung
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.20 "Uehlfeld Zentrum" (§ 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) entsprechend der Eintragung in der Nutzungsschablone (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 Photovoltaikenelement 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 (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

D. Erschließung

1. Versorgung mit Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Markt Uehlfeld und dem Zweckverband Fernwasserversorgung Franken.

2. Entwässerung

Die gesamten Grundstücksflächen sind bereits jetzt als Einzelgrundstücke an das im Mischsystem entwässerte Abwassernetz des Marktes Uehlfeld im Altort angeschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die Leitungen getrennt nach Schmutzwasser und Oberflächenwasser (Trennsystem) herzustellen.

Ein Gesamtanschluss für das Oberflächenwasser an die Mischwasserkanalisation ist nur an der südlichen Grundstückszufahrt (Bahnhofstraße / Hauptstraße) zulässig.

Für das Schmutzwasser sind Anschlüsse an der südlichen Grundstückszufahrt (Bahnhofstraße / Hauptstraße) sowie an der östlichen Grundstückszufahrt (Hauptstraße) zulässig.

Versickerung von Oberflächenwasser ist im Geltungsbereich nur für Dachwässer zulässig und darf nur über belebte Bodenzonen erfolgen.

Im Übrigen sind im Wasserschutzgebiet alle Vorgaben und Kriterien aus dem Schutzgebietskatalog für § 3 der Schutzgebietsverordnung einzuhalten.

3. Verkehr

Die Verkehrsanbindung des Sondergebietes erfolgt über zwei Zufahrten.

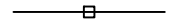
Bei der Zufahrt von Süden ist für beide Richtungen das Ein- und Ausfahren zulässig.

Für die Ausfahrt ist nur eine Ausfahrtspur zulässig.

Für die Zufahrt von Osten sind nur die Einfahrten von der Burghaslacher Straße aus und von der Hauptstraße von der Kirche kommend zulässig. Das Ausfahren ist in alle Richtungen zulässig.

E. Hinweise

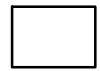
1. **Bestehende Grundstücksgrenzen**



2. **Flurstücksnummern** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

15

3. **Bestehende bauliche Anlagen**



4. **Vorhandener Baum**



5. **Bemaßung**



6. **Werbetafel, Höhe max. 4 m**



7. **Wasserschutzgebiet**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Schutzzone III (Weitere Schutzzone) des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnung Uehlfeld der Fernwasserversorgung Franken. Die Kriterien aus dem Schutzgebietskatalog für § 3 der Schutzgebietsverordnung sind für alle Baumaßnahmen im Geltungsbereich zu beachten. Besonders hingewiesen wird auf die Festlegung der Gründungssohle von Gebäuden und baulichen Anlagen. Diese müssen bezogen auf den Ortsteil Uehlfeld mindestens 2 m über dem höchsten Grundwasserstand von 274,00 m ü. NN liegen. Bei allen Auffüllungen im Planungsgebiet darf kein Recyclingmaterial verwendet werden.

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 Nürnberg, Burg 4, 90403 Nürnberg, Telefon: 0911/23585 - 0, Fax: 0911/2358528 oder der Unteren Denkmalschutzbehörde 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 Festlegung der nachzuweisenden Anzahl von Stellplätzen ist der Art. 47 Bayerische Bauordnung (BayBO) zusammen mit der Garagen- und Stellplatzverordnung - Ga StellV anzuwenden.

11. **Oberboden**

Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwendung zu sichern.

12. **Amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet (HQ 100 Linie) der Aisch**



13. **Höhenplanung**

Mit den Bauanträgen sind aussagekräftige Höhenpläne mit einzureichen.

14. **Lärmschutz**

Für die maßgeblichen Emissionsquellen und Immissionsorte sind die Nachweise zur Einhaltung des Lärmschutzes und ggf. notwendige Schutzmaßnahmen mit der Eingabeplanung vorzulegen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm.

15. **Umweltvorsorge**

Es ist davon auszugehen, dass mit dem Bauvorhaben keine umweltrelevanten Belange berührt werden. Vor Beginn der Abbrucharbeiten werden die Gebäude durch einen Biologen im Bezug auf Erfassung, Schutz und Beachtung geschützter Arten begangen.