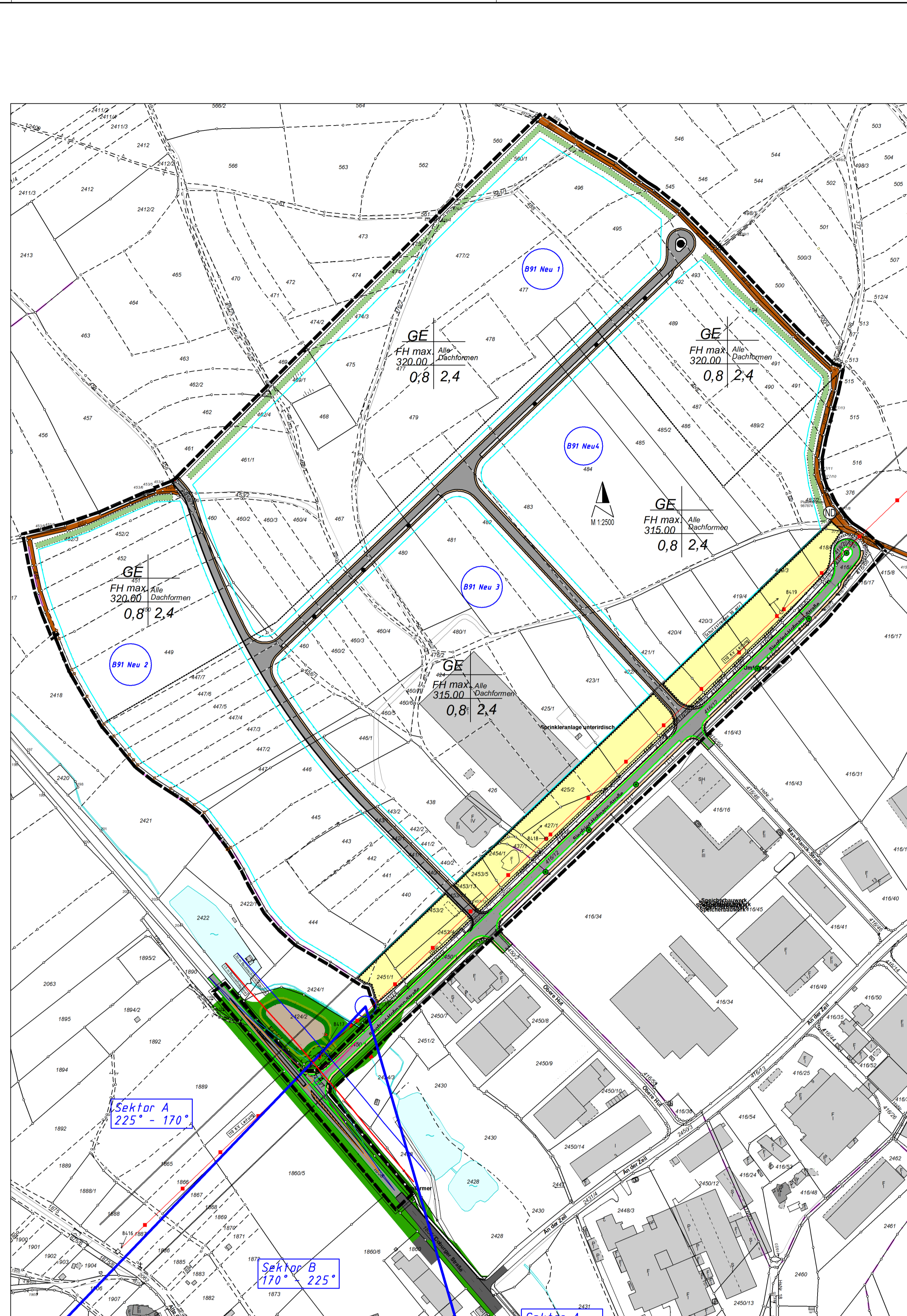


© 2018 Geodaten, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg

Lageplan des derzeit gültigen Bauungsplans M 1:2500



© 2022 Geodaten, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Coburg

Lageplan der geplanten Änderung des Bauungsplans M 1:2500

## VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes B 91 Gewerbegebiet „An der Zeil II“ (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Gewerbegebiet (§ 8 Bau NVO)**  
Zulässig sind Vorhaben nach § 8 Abs. 2 der BauNVO. Nicht zulässig sind freistehende Photovoltaikanlagen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).  
Zulässig sind Vorhaben, nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 der BauNVO (Betriebsanwendung, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind).  
Nicht zulässig sind Vorhaben, nach § 8 Abs. 3 Nr. 2-3 BauNVO.  
**Grundflächenzahl/GFZ (§ 19 Abs. 1 Bau NVO)**  
**Geschossflächenzahl/GFZ (§ 20 Abs. 2 Bau NVO)**
- Bauweise, Baugrenzen und Höhenlage** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 Bau NVO)  
**Gebäudehöhen**  
Die max. Firsthöhe darf nicht überschritten werden.  
**Baugrenze (§ 23 Abs. 3 Bau NVO überbaubare Grundstücksfläche)**  
Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vorhaben von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO.  
**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes**  
15 m Anbauverbotszone (Art. 23 Abs. 1 BayStVG)  
30 m Baubeschränkungzone (Art. 24 Abs. 1 BayStVG)
- Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**  
Stromleitungen (oberirdisch), 110kV Leitung, inkl. Schutzstreifen beidseitig von 30 m  
Masten in einem Radius von 10 m um die Maststandorte ist jeglicher Erdaushub untersagt.
- Verkehrsräume (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
Straßenbegrenzungslinie  
Haupterschließungsstraße 7,50 m  
Gehweg 1,50m bis 2,50 m  
Parkbuchten 3,00 m  
„Bauten, An- und Aufbauten oder Anlagen jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Bahntrassenleitungen nur nach Prüfung DIN VDE 0101/IEA 5034 und DIN VDE 0105 1 und mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Bauarbeiten nicht nur auf die gelb markierten Flächen beschränkt, sondern innerhalb des gesamten Schutzstreifens (2x30 m) der 110kV-Bahntrassenleitung seine Gültigkeit besitzt.“  
Nicht der Erschließung des Gewerbegebietes dienender Weg.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**  
**Pflanzgebiet und Pflanzbindung nach (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**  
Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind zu begrünen, mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Alle Pflanzungen müssen bis 1 Jahr nach Bezugsfähigkeit der Gebäude erfolgt sein. Zulässig sind nur Stämme und Sträucher aus der Pflanzliste. Es ist mit dem Bauantrag ein Grünflächen- und Gestaltungsplan vorzulegen.  
**Pflanzbindung Einzelbäume**  
Die als Pflanzbindung in der öffentlichen Grünfläche eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen.  
**Pflanzbindung Einzelbaum, zulässige Gesamtdurchschnittshöhe**  
Die als Pflanzbindung in der öffentlichen Grünfläche eingetragenen Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang neu zu pflanzen. Zulässige Gesamtdurchschnittshöhe 3,50 m bezogen auf Höhe über NNH. Zustimmung der DB Energie GmbH.  
**An den Grenzen zur freien Landschaft ist mind. eine 4-reihige freiwachsende Hecke zu pflanzen sowie alle 5 bis 10 m ein Baum aus der Pflanzliste (Freiwachsende = nicht in Form geschnitten). Pflanzabstand von 1m zwischen den Reihen und 1,5 m in den Reihen. Zu verwenden sind ausschließlich standortstrenge Gehölzarten. Diese Fläche muss der jeweilige Grundstückseigentümer übernehmen und pflegen.**  
**Pflanzliste**  
Feldahorn (Acer campestre)  
Opalbaum (Carpinus betulus)  
Hainbuche (Cornus sanguinea)  
Hainleite (Cornus avellana)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)  
Hedera (Hedera helix)  
Vogelkirsche (Prunus avium)  
Schlehe (Prunus spinosa)  
Weißdorn (Pyrus communis)  
Stieleiche (Quercus robur)  
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Salweide (Salix caprea)  
Weidenröschen (Filix cantabrigia)  
Wittiger Schneeball (Viburnum lantana)  
Schwarze Holunder (Sambucus nigra)  
Gewöhnlicher Liguster (Ligustrum vulgare)  
Wildapfel (Malus sylvestris)
- Im Städtchen liegt eine als Naturdenkmal ausgewiesene Linde. Gemäß Verordnung ist es verboten, das Naturdenkmal zu beschädigen, zu verändern oder zu beseitigen.**

## Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Die Matrix richtet sich nach dem Leitplan „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Eingriffskategorie in der Bauplanung. Es ergibt sich ein Gebiet vom Typ A mit geringer Bedeutung.

Gewählter Ausgleichsfaktor für die Ackerfläche 0,4

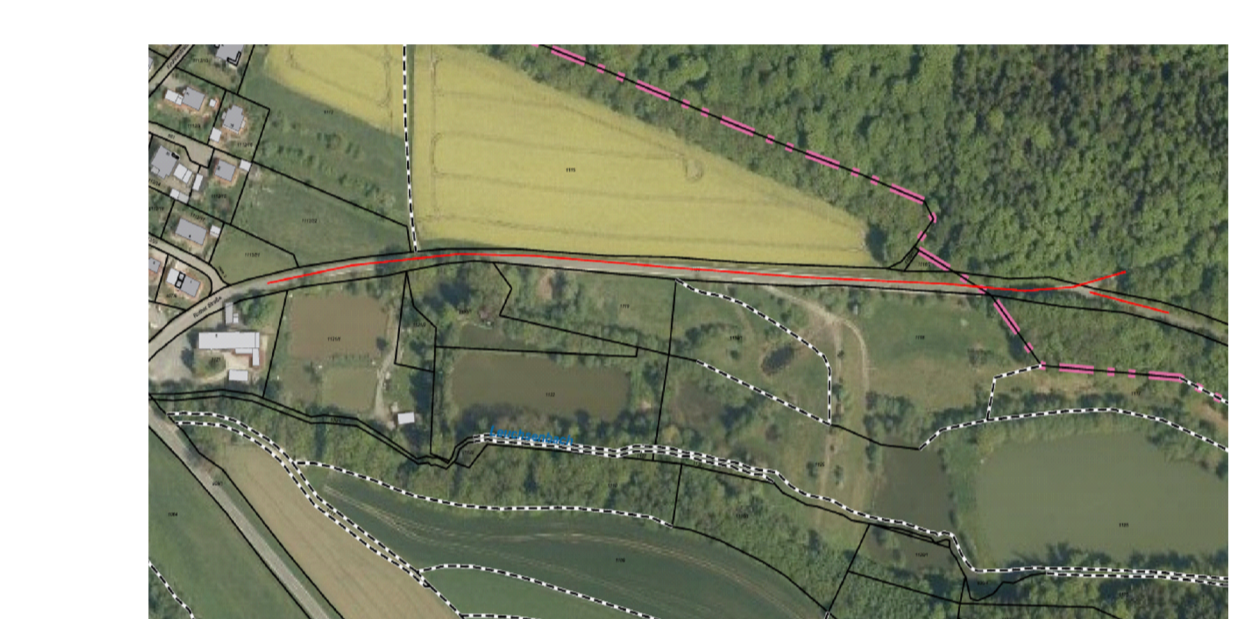
Die Ausgleichsfläche findet auf verschiedenen Flurnummern siehe Tabelle statt. Gemarkung, Entwicklungszust. Pläne sind im Maßnahmenkonzept für die ökologische Aufwertung von landwirtschaftlichen Flächen enthalten. Diese Anlage ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Flurnummer	Fläche	Art	Flurnummer	Fläche	Art
1	1.000	Acker	1	1.000	Acker
2	1.000	Acker	2	1.000	Acker
3	1.000	Acker	3	1.000	Acker
4	1.000	Acker	4	1.000	Acker
5	1.000	Acker	5	1.000	Acker
6	1.000	Acker	6	1.000	Acker
7	1.000	Acker	7	1.000	Acker
8	1.000	Acker	8	1.000	Acker
9	1.000	Acker	9	1.000	Acker
10	1.000	Acker	10	1.000	Acker
11	1.000	Acker	11	1.000	Acker
12	1.000	Acker	12	1.000	Acker
13	1.000	Acker	13	1.000	Acker
14	1.000	Acker	14	1.000	Acker
15	1.000	Acker	15	1.000	Acker
16	1.000	Acker	16	1.000	Acker
17	1.000	Acker	17	1.000	Acker
18	1.000	Acker	18	1.000	Acker
19	1.000	Acker	19	1.000	Acker
20	1.000	Acker	20	1.000	Acker
21	1.000	Acker	21	1.000	Acker
22	1.000	Acker	22	1.000	Acker
23	1.000	Acker	23	1.000	Acker
24	1.000	Acker	24	1.000	Acker
25	1.000	Acker	25	1.000	Acker
26	1.000	Acker	26	1.000	Acker
27	1.000	Acker	27	1.000	Acker
28	1.000	Acker	28	1.000	Acker
29	1.000	Acker	29	1.000	Acker
30	1.000	Acker	30	1.000	Acker
31	1.000	Acker	31	1.000	Acker
32	1.000	Acker	32	1.000	Acker
33	1.000	Acker	33	1.000	Acker
34	1.000	Acker	34	1.000	Acker
35	1.000	Acker	35	1.000	Acker
36	1.000	Acker	36	1.000	Acker
37	1.000	Acker	37	1.000	Acker
38	1.000	Acker	38	1.000	Acker
39	1.000	Acker	39	1.000	Acker
40	1.000	Acker	40	1.000	Acker
41	1.000	Acker	41	1.000	Acker
42	1.000	Acker	42	1.000	Acker
43	1.000	Acker	43	1.000	Acker
44	1.000	Acker	44	1.000	Acker
45	1.000	Acker	45	1.000	Acker
46	1.000	Acker	46	1.000	Acker
47	1.000	Acker	47	1.000	Acker
48	1.000	Acker	48	1.000	Acker
49	1.000	Acker	49	1.000	Acker
50	1.000	Acker	50	1.000	Acker

## Gesamtausgleich für das Gewerbegebiet B91 14,4 ha

Die Flächen des Ausgleichs und der Ersatzmaßnahmen sind mit einem Anteil von 29 ha für die Baugrundfläche festgesetzt.  
Die landspezifischen Ersatzmaßnahmen sind mit einem Anteil von 7 ha für die öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Als Ersatzmaßnahme wird ein Amphibienschutzsystem entlang der Ortsverbindungsstraße Kosterlangerhain nach Roth auf einer Länge von ca. 650 m errichtet.  
Diese Anlage ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Siehe Bild unten.



Teilfläche	Emissionskontingent L <sub>eq,10</sub> in dB für Richtungssektor	
	Tag (6.00 Uhr - 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 Uhr - 6.00 Uhr)
B91 Neu 1	63	45
B91 Neu 2	60	48
B91 Neu 3	61	46
B91 Neu 4	63	43

## IMMISSIONSSCHUTZ

**Emissionskontingente**  
\* Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Richtungssektor k (Nord α 0°)	Teilfläche	Zusatzkontingent L <sub>eq,10</sub> in dB für Richtungssektor	
		Tag	Nacht
A (225° - 170°)	B91 Neu 1	7	-
	B91 Neu 2	5	-
	B91 Neu 3	7	-
	B91 Neu 4	2	-
B (170° - 225°)	B91 Neu 1	-	-
	B91 Neu 2	-	-
	B91 Neu 3	-	-
	B91 Neu 4	-	-

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren mit dem Ursprung x = 4432800, y = 5558800 erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zu:

Richtungssektor k (Nord α 0°)	Teilfläche	Zusatzkontingent L <sub>eq,10</sub> in dB für Richtungssektor	
		Tag	Nacht
A (225° - 170°)	B91 Neu 1	7	-
	B91 Neu 2	5	-
	B91 Neu 3	7	-
	B91 Neu 4	2	-
B (170° - 225°)	B91 Neu 1	-	-
	B91 Neu 2	-	-
	B91 Neu 3	-	-
	B91 Neu 4	-	-

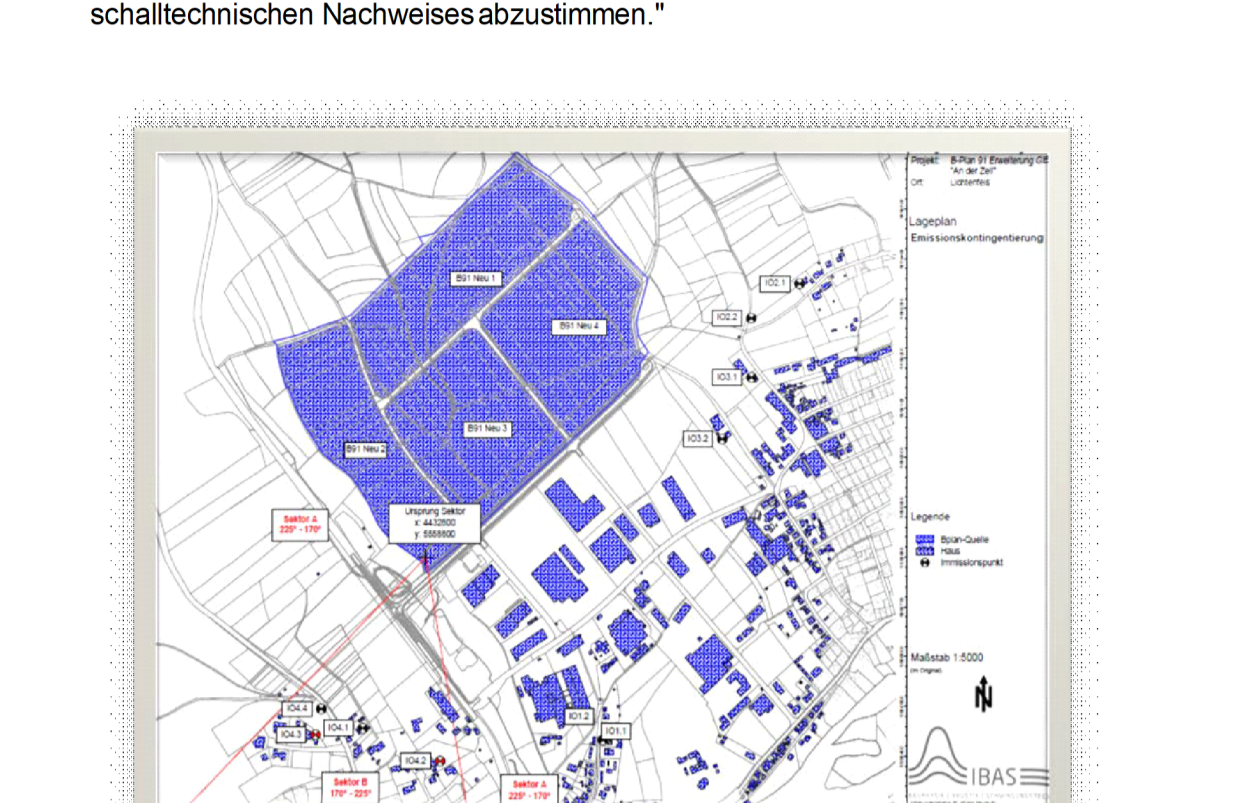
Die in den Festsetzungen zitierten DIN können bei der Stadt Lichtenfels im Bauamt eingesehen werden.

**Regelung zum Löschwasser**  
Über die öffentliche Trinkwasserversorgung steht ein Grundschutz von 86 m³ (1600 l/min) zur Verfügung. Der Nachweis ausreichend bemessener Löschwasser-Rückhalteanlagen ist durch den Bauherrn zu erbringen. Dieser ist auch für die Angaben zu den Legemengen und zur Wassergefährdungskategorie der gelagerten Stoffe verantwortlich.

## HINWEISE

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK<sub>j</sub> durch LEK<sub>k</sub> + LEK<sub>zus,k</sub> zu ersetzen ist.

**Hinweise:**  
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissions- richtwert an der maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).  
Bei der Neerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.



Mit diesen Festsetzungen wird gewährleistet, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Anforderungen gem. Abschnitt 5.2 im Lärm- und Schwingungs-Verhaltensplan der IBAS Ingenieurgesellschaft GmbH, Bayreuth, vom 09.07.2018 die von dem Plangebiet erwirkenden Schallimmissionen eingehalten werden.

Das Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft GmbH, Bayreuth, ist Bestandteil des Bebauungsplans.

## BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Dächer**  
Dachform und Dachneigung  
Zulässig sind alle Dachformen.
- Dachgestaltung**  
Es darf nur ständigungsfreies, kein graues Material verwendet werden. Hochglänzende Beschichtungen der Dachdeckung sind nicht zulässig.
- Abstandsflächen**  
Umgachtet der Baugrenzen sind die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zwingend einzuhalten.
- Einflüchtigung**  
Einflüchtigung an öffentliche Verkehrsfläche dürfen keine geschlossenen Flächen darstellen und 2,00 m Höhe nicht überschreiten. Türen und Tore dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hin aufschlagen. Sockel sind unzulässig. Der Bodenstand von Zäunen muss mindestens 10 cm betragen. Die Sichtreiecke im Einflüchtigungsbereich sind freizuhalten.
- Werbeanlagen**  
Freistehende Werbeanlagen sind nur als Eigenwerbung zugelassen. Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Werbe- oder Laufschrift betrieben werden.

## HINWEISE

- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Es werden Leerrohre für Glasfasernetze mit verlegt.
- Schallschutzgärten der Fa. IBAS ist im Bauamt einzusehen.
- Geotechnisches Baugrundgutachten ist im Bauamt einzusehen.
- Flurkarten Nummern
- Bestehende bauliche Anlage mit Hausnummer
- Erklärung der Nutzungsschablonen

Art der Nutzung	Dachform
Max. Firsthöhe	Geschossflächenzahl

## Denkmalschutz

Das Auffinden von Bodendenkmälern ist dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1-4 DMSchG). Im Falle des Auffindens von Bodendenkmälern ist der Finder verpflichtet, diese bis zum Ablauf einer Woche nach unverzüglichem Anzeigebefehl bei der Archäologischen Außenstelle Oberfranken, Schloss Sieselhof, 99117 Mammelstorf, Telefon 0951409550, Fax: 0951409550, unverzüglich zu benachrichtigen.

Die Entwässerung der einzelnen Bauvorhaben erfolgt im Trennsystem. Drainagen dürfen nicht dem öffentlichen Kanal zugeführt werden.

**Öffentliche Grünflächen - Regenrückhaltebecken**  
Innerhalb der im Plan festgesetzten Grünflächen ist ein offenes Rückhaltebecken vorgesehen. Das gesamte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf dem Grundstück zu versickern.

**DIN Normen**  
Die in den Festsetzungen zitierten DIN können bei der Stadt Lichtenfels im Bauamt eingesehen werden.

Über die öffentliche Trinkwasserversorgung steht ein Grundschutz von 86 m³ (1600 l/min) zur Verfügung. Der Nachweis ausreichend bemessener Löschwasser-Rückhalteanlagen ist durch den Bauherrn zu erbringen. Dieser ist auch für die Angaben zu den Legemengen und zur Wassergefährdungskategorie der gelagerten Stoffe verantwortlich.

- Hinweise Straßen und Wegerecht**  
Wegerecht oder sonstige Hinweiszeichen sind gemäß Art. 23 BayStVG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Bzw. bedürfen einer Ausnahmegenehmigung.  
Die lichten Räume der Kreisstraßen und des straßenbegleitenden Geh- und Radweges sind nach den Richtlinien für die Anlagen von Landstraßen (RAL) freizuhalten.
- Verkehrliche Erschließung**  
Der bestehende Anschluss „An der Zeil II“ ist im Zuge der Verlängerung des Geh- und Radweges verkehrsergänzend umzugestalten.  
Durch das neue Baugebiet entsteht eine neue Kreuzung gemäß Art. 31 und 32 BayStVG.
- Sichtflächen**  
Die Anfahrtschichten sind von Anpflanzungen aller Art, Zäune, Stapeln, parkierenden Fahrzeugen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über der Fahnhöhe erreichen. Ebenso wenig dürfen in den Anfahrtschichten genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stützpläne errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.
- Sichtflächen, die auf Grundstücken Dritter liegen, sind durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit dinglich zu sichern.
- Entwässerung**  
Wasser und Abwasser dürfen weder der Straßenoberfläche noch dem Straßentörper der Kreisstraße zugeleitet werden.  
Auf die von der Straße ausgehenden Emissionen wird hingewiesen.  
Bauarbeiten, die im lichten Raum der Kreisstraße und dem unmittelbar anschließenden Seitenstreifen durchgeführt werden, dürfen den Verkehr auf der Kreisstraße nicht unzumutbar behindern.
- Hinweise Deutsche Bahn**  
In einem Radius von 10 m um die Maststandorte sind keine Verkehrs- oder Oberflächen zulässig. Die Masten sind in geeigneter Weise durch einen Anfahr- und Aufprallschutz gegen Beschädigungen durch rangierende oder von Fahrbahn abkommende Fahrzeuge zu schützen.  
Bezüglich Anpflanzungen und gewissen Aufwuchs im Schutzstreifen weisen wir darauf hin, dass Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs, Stützpläne, Stangen und dergleichen dürfen in der Regel keine größere Höhe als 3,50 m ausprägen. Vom bestehenden Geh- und Radweg dürfen Hochwachsende Bäume dürfen innerhalb des Schutzstreifens nicht gepflanzt werden.
- Die Maststandorte des Bestands sowie der Generallüberholung sind im Bebauungsplan aufzunehmen.
- Regenrückhaltebecken sowie sonstige Abgrabungen unmittelbar außerhalb dieser Zone sind so auszuführen, dass ein Abrutschen von Erdmassen – auch im Falle eines Grundwasseranstiegs – sicher verhindert wird.
- Anlegerweg nicht für die Erschließung des Gebietes dienlich.

## VERFAHENSVERMERKE

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 12.12.2022 die 1. Änderung des Bebauungsplans B91 Erweiterung Gewerbegebiet „An der Zeil II“ im Stadtteil Schney beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2022 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [ ] bis [ ] beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [ ] bis [ ] öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Lichtenfels hat mit Beschluss des Stadtrates vom 12.11.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [ ] als Satzung beschlossen.
- Ausgefertigt:  
Lichtenfels, den [ ]  
Bürgermeister Andreas Hügerich
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [ ] gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.  
Bürgermeister Andreas Hügerich

## 1. Änderung des B 91

## Erweiterung Gewerbegebiet „An der Zeil II“

## im Stadtteil Schney

Maßstab: 1:2500

Auftraggeber:

Gefertigt: 12.12.2022 Kerstin Schmidt und Diana Imhof

Gesehen u. anerkannt: Erster Bürgermeister der Stadt Lichtenfels

Herr Andreas Hügerich

Stadt Lichtenfels, Marktplatz 1+5, 96215 Lichtenfels

Logo of Stadt Lichtenfels