

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- Art der baulichen Nutzung**
  - Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und Café mit einer Verkaufsfäche von insgesamt bis zu 1.200 m<sup>2</sup>.
  - Zulässig sind ausschließlich Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Durchführungsvertrages verpflichtet.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Die Grundflächenzahl beträgt 70 vom 100 (GRZ 0,7).
  - Die Geschosflächenzahl beträgt 30 vom 100 (GFZ 0,3).
  - Die Oberkante des Fertigfußbodens (FFOK) im Erdgeschoss darf eine Höhe von 549,5 Metern über NNH nicht überschreiten.
  - Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 8,0 m, bezogen auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss nicht überschreiten; untergeordnete Bauteile (technische Dachaufbauten, Klimageräte, Lüftungskanäle, etc.) dürfen die maximal zulässige Firsthöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
  - Nicht mit dem Hauptgebäude verbundene Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m bezogen auf die geplante Geländeoberfläche am jeweiligen Standort nicht überschreiten.
  - Abweichend von Festsetzung 2.5 darf die Oberkante des zulässigen Werbepylons eine Höhe von 5,0 m, bezogen auf die geplante Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt; die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO sind einzuhalten. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO findet keine Anwendung.
  - Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die folgenden baulichen Anlagen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig: Kfz-Stellplätze (inkl. E-Ladesäulen), Unterstände für Einkaufswagen, Stellplätze für Fahrräder sowie ein Werbepylon.
  - Die Errichtung einer Trafostation mit einer Grundfläche von max. 20 m<sup>2</sup> sowie einem Zufahrtspylon mit einer Grundfläche von max. 1 m<sup>2</sup> ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Vordächer sind als auskragende Bauteile bis zu einer Tiefe von 2 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO**
  - Dächer sind als Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 5°, bezogen auf die Parallele der Geländeoberfläche, auszubilden.
  - Die Belegung der Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (z.B. PV-Anlagen) ist zulässig.
  - Innerhalb des Baugebietes ist ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 5,0 m, bezogen auf die Geländeoberfläche, zulässig.
  - Blinkende oder neonfarbene Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- Immissionsschutz**
  - Zufahrten und Fahrgassen des Parkplatzes müssen asphaltiert werden.
  - Die Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr ist unzulässig.
  - Die Schallemissionspegel der, in der schalltechnischen Untersuchung (Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschemission in die Nachbarschaft vom 04.08.2024, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth) angensenenen, haustechnischen Anlagen dürfen nicht überschritten werden.
  - Öffnungen der Einkaufswagen-Sammelbox dürfen nicht in Richtung Norden und Westen ausgerichtet sein.
  - Seitenwände der Einkaufswagen-Sammelbox müssen bis zu einer Höhe von h = 2,0 m über GOK geschlossen ausgeführt werden.
  - Beleuchtete Werbeanlagen sind unter Beachtung der Vorgaben in den Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtmissionen der Bundesländer-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13.09.2012 so auszuführen, dass keine relevante Beleuchtung in Richtung der Wohnbebauung erfolgt.
- Stellplätze**
  - Innerhalb des Plangebietes sind mind. 60 Stellplätze für Kfz sowie mind. 7 Fahrradstellplätze herzustellen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
  - Innerhalb der als Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht in einer Breite von mind. 3,5 m für den landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.
- Wasserhaushalt**
  - Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den geplanten Regenrückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt (Einleitmenge max. 15 l/s) in den bestehenden Mischwasserkanal einzuleiten.
  - Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Drainpflaster auszubilden.
- Grünordnung**
  - Innerhalb der als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichneten Fläche sind mind. 11 Bäume gemäß der Artenliste A „Bäume“ zu pflanzen. Zwischen den einzelnen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10 m einzuhalten, sowie Strauchgruppen gemäß der Artenliste B „Sträucher“ zu entwickeln. Die Art und Mindestpflanzqualität wird entsprechend den Vorgaben in der Artenliste festgesetzt. Die Standorte sind freifahrbar.
  - Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern zu entwickeln.
  - Entlang der Saatsstraße ist auf Höhe der Stellplatzflächen ein Sicht- und Blendschutzpflanzung mit einer Höhe von 0,8 m, bezogen auf die Oberkante der Stellplätze, anzulegen.
  - Die gründerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Die Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.
- Eingriffs-/Ausgleichsregelung, Artenschutz**
  - Für die Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ auf den Eingriffsgrundstücken mit den Flurnummern 526 (TF), 529 (TF) und 531, Gemarkung Marktkeugast, besteht ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 14.689 Wertpunkten.
  - Zum Ausgleich des Eingriffes in Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch das Vorhaben wird eine 1.850 m<sup>2</sup> große Fläche auf Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630 und 633, Gemarkung Marktkeugast zugeordnet. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
    - Pflanzung von mind. 8 Stück heimische Obst-Hochstämmen einschl. Pflanzschnitt und Verbisschutz (z. B. Baumschutzmatte aus Fichtenholz),
    - Der Pflanzabstand innerhalb und zwischen den Reihen muss mindestens 10 m betragen, eine Baumscheibendüngung ist zulässig,
    - Jährlich soll eine Baumkontrolle mit Erziehungsschnitt zur Erhaltung erfolgen.
    - In den ersten 3 Jahren dürfen maximal 3 Mahdgänge pro Jahr stattfinden, wobei die 1. Mahd nach dem 15. Juni, die 2. Mahd im August und die 3. Mahd im Herbst stattfinden soll. Ab dem 4. Jahr maximal sind nur noch 2 Mahdgänge pro Jahr zulässig, hierbei hat die 1. Mahd nach dem 15. Juni und die 2. Mahd im Herbst zu erfolgen.
    - Ein Mulchen der Fläche ist nicht zulässig. Eine Beweidung oder Nachbeweidung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ist möglich. Das Mahdgut ist von der Ausgleichsfläche immer abzuräumen. Wiesen-Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.
    - Die Kompensationsfläche ist spätestens in der Pflanzperiode nach der Erschließung herzustellen.
  - Zum Ausgleich des Eingriffes in Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch das Vorhaben sowie als artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche wird eine 3.000 m<sup>2</sup> große Fläche auf einer Teilfläche des Grundstücks Flst.-Nr. 185, Gemarkung Marienweiher zugeordnet. Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
    - PIK Maßnahme aus Artenschutzgründen
    - Einsatz einer standortspezifische Saatmischung regionaler Herkunft unter Beachtung der standorttypischen Segelvegetation
    - reduzierte Saatmenge (max. 50-70 % der regulären Saatmenge) zur Erzielung eines lückigen Bestands, Fehlstellen im Bestand belassen
    - keine Mahd, keine Bodenbearbeitung
    - Mindestdauer 2 Jahre auf derselben Fläche (danach Bodenbearbeitung und Neusaat (z.B. im Frühjahr bis Ende Mai) oder Flächenwechsel, Tausch mit Ackerbrache möglich)
    - bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten

**HINWEISE**

- Denkmalschutz**

Mit der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ für den Bereich südlich der Münchberger Straße und östlich der Jahnstraße 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

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 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.
- Wasserhaushalt**

Wasser und Abwasser von privaten Grundstücken dürfen dem Straßenkörper der Bundesstraße B 289 (Münchberger Straße) sowie der Jahnstraße nicht zugeleitet werden.
- Artenliste**

A) „Bäume“  
(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Drahtballen; Stammumfang: 14-16 cm)  
Acer campestre „Elsrijk“ Feld-Ahorn Sörte „Elsrijk“  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn  
Betula pendula Birke  
Carpinus betulus Hainbuche  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Quercus robur Trauben-Eiche  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Sorbus aucuparia Eibenschale  
Tilia cordata Winter-Linde

B) „Sträucher“  
(Mindestpflanzqualität: autochthones Pflanzgut, mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-100 cm)  
Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze  
Cornus sanguinea Blutroter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuss  
Crataegus laevigata Zweigflügeliger Weißdorn  
Crataegus monogyna Weißdorn  
Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare Liguster  
Lonicera xylosteum Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehdorn  
Rosa canina Hundrose  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Schneeball
- Pflanzungen**

Rodungen von Gehölzen dürfen ausschließlich im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar vorgenommen werden.

Die gemäß Satzung erforderlichen Pflanzmaßnahmen sind mit Angabe der Pflanzqualität in den jeweiligen Antragsunterlagen nachzuweisen.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Nahrungsbereich von Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen in Ortsrandbereichen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände gemäß AGBG Art. 47 – 50 einzuhalten.
- Erschließung**

Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Baugrundstücken zur Bundesstraße B 289 (Münchberger Straße) sind nicht zulässig.

Sichtfelder sind entsprechend der einschlägigen Vorgaben freizuhalten.

Der Bestand und Betrieb vorhandener Telekommunikationslinien müssen gewährleistet bleiben. Ggf. erforderliche Änderungen sind mit dem jeweiligen Leitungsträger abzustimmen.
- Immissionsschutz**

Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Drainpflaster auszubilden.

Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckflächen mit Einsatz von Gräsern und Kräutern zu entwickeln.
- Landwirtschaftliche Emissionen**

Erwerber, Besitzer, Bauherren und Kundenverkehr der Grundstücke im Plangebiet haben die ortsspezifischen landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkung), die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehen, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.
- Boden**

Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstigen Vorgaben zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und §§ 9 - 8 BBOuSdV ist zu achten.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten, unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, ist zu achten.

Oberstes Ziel ist der Schutz des Bodens, wie auch die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb von Bauflächen.

Anfallendes Bodenmaterial, das aufgrund der Zusammensetzung oder möglicher Belastung nicht eingebaute werden kann, ist entsprechend den aktuell gültigen rechtlichen Vorgaben zu behandeln oder zu entsorgen.

Bei Auffälligkeiten, die im Rahmen von Bautätigkeiten auftreten und die auf Altlasten oder Ablagerungen schließen lassen, ist das Landratsamt Kulmbach – Sachgebiet 35 – zu informieren, damit weitere Maßnahmen in Abstimmung erfolgen. Dies auch im Hinblick darauf, da bei der Untersuchung im Rahmen des Baugrundgutachtens geringfügige Fremdbestandteile (Ziegel) und Prüfvorbereitungen festgestellt wurden.
- Vorschriften und Normen**

DIN-Vorschriften sowie andere Normen, Richtlinien, Regelwerke etc., auf die in den Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der Verwaltungsgemeinschaft Marktkeugast, Neuensoberger Weg 10, 95352 Marktkeugast, während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

**PRÄAMBEL**

Der Markt Marktkeugast erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 Nr. 394), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 Nr. 176), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ für den Bereich südlich der Münchberger Straße und östlich der Jahnstraße 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

1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 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.

**VERFAHRENSVERMERKE**

- Der Marktgemeinderat des Marktes Marktkeugast hat in der Sitzung vom 25.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.07.2024 ortsüblich bekanntgemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ in der Fassung vom 24.06.2024 hat in der Zeit vom 08.07.2024 bis 09.08.2024 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zum Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
  - Der Markt Marktkeugast hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom ..... den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Marktkeugast, den .....
- (Siegel) .....
- (1. Bürgermeister Franz Uome)
- 7) Ausgefertigt .....
- Marktkeugast, den .....
- (Siegel) .....
- (1. Bürgermeister Franz Uome)
- 8) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel an der Münchberger Straße“ wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu den genannten Zeiten bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
- Marktkeugast, den .....
- (Siegel) .....
- (1. Bürgermeister Franz Uome)

**FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

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

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

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

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses: Regenrückhaltebecken

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume (Standortvorschlag)

Anpflanzen: Sträucher

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Höhenstichtlinien Angaben in Metern über Normalhöhennull (NN) (z. B. 548,4)

Gebäude (Bestand) mit Hausnummer (z. B. 6)

Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer (z. B. 531)

**DARSTELLUNGEN ALS HINWEISE**

Maßzahl in Metern (z. B. 20)      Sichtdreieck

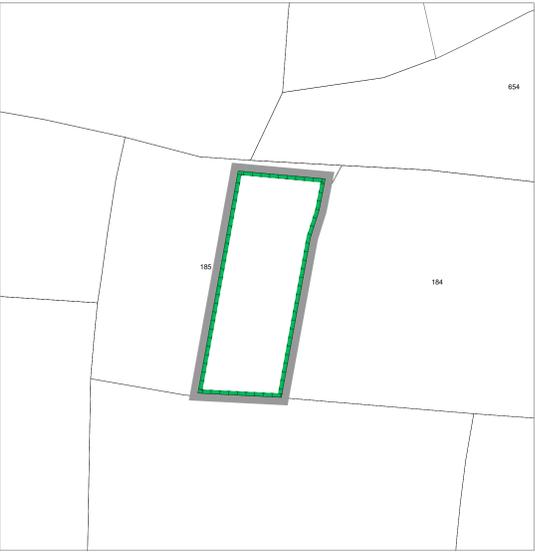
**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Anbauverbotszone verköst 15 m, in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth

Baubeschränkungzone 40 m,



Fläche für den naturschutzfachlichen Ausgleich

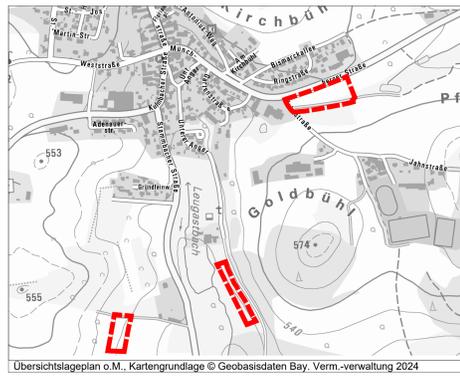


Fläche für den naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Ausgleich

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

**Anbauverbotszone entsprechend des § 9 Bundesfernstraßengesetzes (FSrG)**  
Das Plangebiet befindet sich zu Teilen innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße B289 (Münchberger Straße). Gemäß § 9 Abs. 1 FSrG muss der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand im Bereich der Anbauverbotszone 20 m betragen. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth wird die Anbauverbotszone auf 15 m reduziert. Die Errichtung des geplanten Werbepylons, von erforderlichen Lärmschutzanlagen sowie von Stellplätzen innerhalb der Anbauverbotszone ist zulässig, sofern die Parkplätze bei einem möglichen Ausbau der Bundesstraße, auf Kosten des Antragstellers, ersatzlos zurückgebaut werden und der Betrieb des Lebensmittelmarktes auch im Falle eines Straßenausbaus gewährleistet bleiben kann.

**Baubeschränkungzone entsprechend des § 9 Bundesfernstraßengesetzes (FSrG)**  
Das Plangebiet befindet sich zu Teilen innerhalb der Baubeschränkungzone der Bundesstraße B289 (Münchberger Straße). Gemäß § 9 Abs. 2 FSrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, an Bundesfernstraßen, soweit dem Bund die Verwaltung einer Bundesfernstraße zusteht, der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn bauliche Anlagen längs [...] der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.



Übersichtslageplan o.M. Kartengrundlage © Geobasisdaten Bay, Verm.-verwaltung 2024

Planungszugler		Vorhabenzugler	
Markt Marktkeugast Neuensoberger Weg 10 95352 Marktkeugast		Gamma Grundbesitzes, m. b. H. Gewerbestraße Chammmünster Nord 3 93413 Cham	
Format: AO	letzte Änderung: 16.04.2025	Datum der Planfassung: 28.04.2024	Plan Nr.: 1484 + 2
TB MARKERT Stadtplaner + Landschaftsarchitekt PartG mbH Bau- / Freizeitanlagen, Marken, Marken Beauftragte: Mathias Freudenauer Lena Langhals Andi Heimgärtner		Planfassung: Unterschrift des Planers:	
Planverwalter: Bt. 34 94040 Nürnberg Antalgengürtel Nürnberg PR 286 09131989447		Tel. (0911) 908787-0 Fax (0911) 908787-14 info@tb-markert.de http://www.tb-markert.de	