

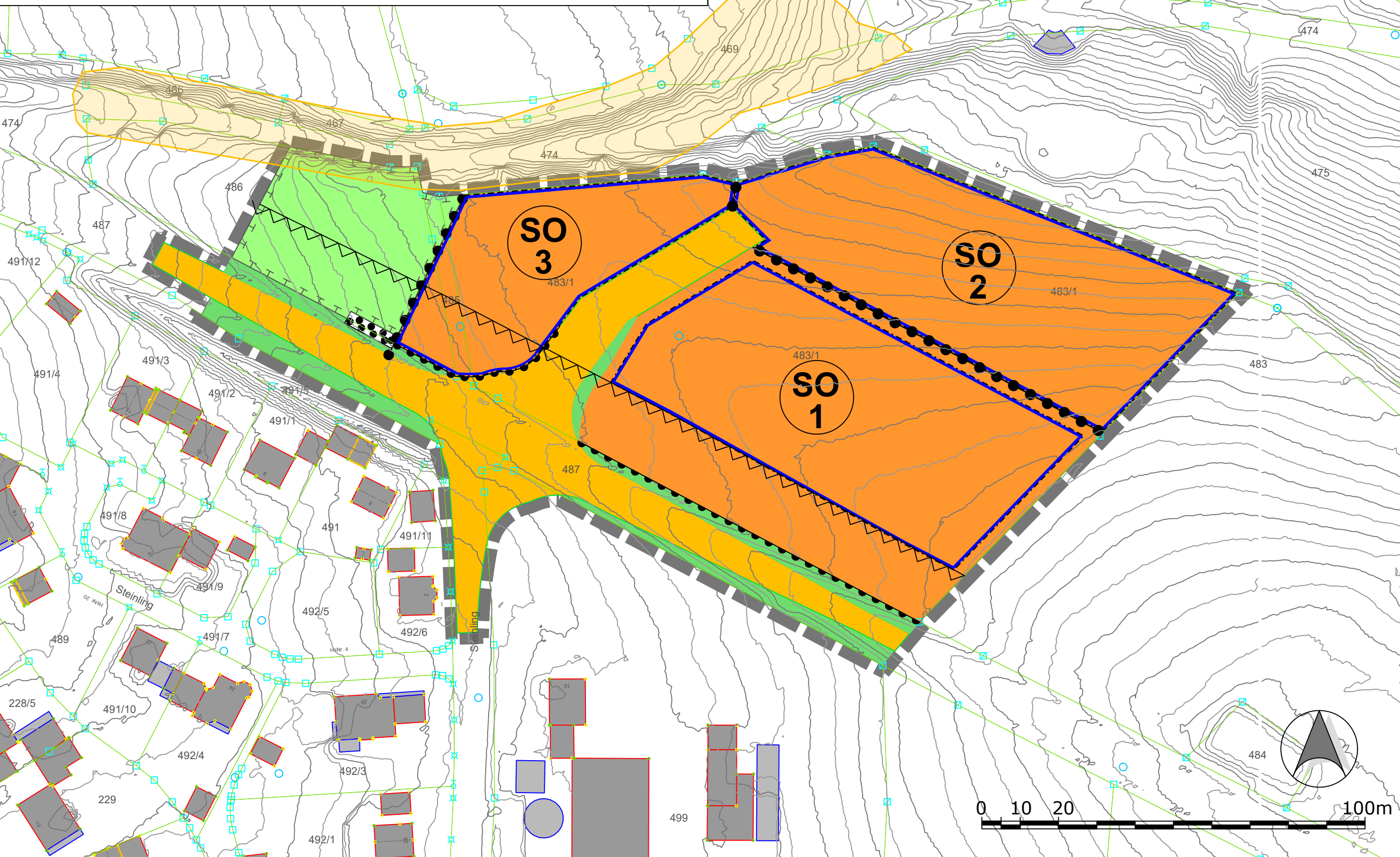
Bebauungs- und Grünordnungsplan
"Am Gruberbachtal"

Planungsrechtliche Voraussetzungen:

Der Markt Moosbach erlässt gem. § 2 Abs. 1 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 Bayer. Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) folgende Satzung. Die Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

A Planzeichnung M 1: 1000

Kartengrundlage: Digitale Flurkarte



B VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Art und Maß der Nutzung innerhalb des Baugebietes (Nutzungsabgrenzung)

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe, gemäß § 11 BauNVO
Folgende Verkaufsflächen sind maximal innerhalb des Sondergebiets zulässig:

- 1.400 m² großflächiger Supermarkt
- 250 m² Gastronomie
- 650 m² nicht-großflächiger Einzelhandelsbetrieb

2.2 Sondergebiet, das der Erholung dient - Campingplatz, gemäß § 10 BauNVO
Zulässig sind Stellplätze für Wohnmobile und Wohnwäge zur Durchreise, inkl. zugehöriger Infrastruktur. Eine Dauerwohnnutzung ist ausgeschlossen.

2.3 Sondergebiet, das der Erholung dient - Parken für Naherholung, gemäß § 10 BauNVO
Zulässig sind PKW-Stellplätze.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für den Bereich SO1 0,8, für den Bereich SO2 0,6 und für den Bereich SO3 0,2 festgesetzt.

4. Baugrenze, Bauweise, Abstandsflächen

4.1 Baugrenze

4.2 Für den Bereich SO 1 gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Es gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
4.3 Es gelten die Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils aktuellen Fassung.

5. Baugestaltung

5.1 Die fertige Fußbodenoberkante der Erdgeschosse (FOK EG) wird für den Bereich SO1 mit maximal 0,60 m über dem Niveau der angrenzenden Eslarner Straße in der Mitte der Parzelle bezogen auf die Mitte der Fahrbahn festgelegt.

5.2 Zulässig sind im Bereich SO1 Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von maximal 10 m. Unterer Bezugspunkt ist die FOK EG, gemessen in der Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika.

5.3 Für technische Anlagen und technische untergeordnete Aufbauten ist eine Überschreitung der Gesamthöhe um bis zu 1,50 m auf max. 20 % der Dachfläche je Baukörper zulässig.

5.4 Im Bereich SO1 ist die Verwendung von Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen zwingend festgesetzt. Alternativ ist eine Kombination beider Systeme zulässig.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen und sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht gestört wird. Sie dürfen in der Zeit zwischen 22 Uhr und 5 Uhr nicht beleuchtet werden.

Nicht zulässig sind:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen,
Die Höhe von Werbe- oder Hinweistafeln darf 9,50 m über geplantem Gelände nicht überschreiten. Es ist höchstens 1 Werbepylon mit einer Höhe von 15 m über geplantem Gelände zulässig. Es sind höchstens 5 Fahnenmasten mit einer Höhe bis zu 8 m über geplantem Gelände zulässig. Die Werbefläche darf max. 5% der jeweiligen Fassadenfläche betragen.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

7. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

7.1 Stellplätze sind entsprechend der Garagen- und Stellplatzverordnung vom 30.11.1993, zuletzt geändert am 23.12.2024, im Bauantrags- bzw. Freistellungsverfahren nachzuweisen.

7.2 Untergeordnete Nebenanalgen, insbesondere Anlagen für die Erschließung sowie Parkierung, können im Bereich SO1 auch außerhalb der durch die Baufenster

gekennzeichneten Bereichen errichtet werden, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen.

7.3 Stellplätzen dürfen nur in versickerungsfähigen Belägen erstellt werden.

7.4 Wellblechgaragen sind selbst bei zeitlich begrenzter Nutzung unzulässig.

7.5 Die Dachform und -neigung sowie die Fassadengestaltung von Nebengebäuden sind dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer in begrünter Form sind immer zulässig. Die maximale Höhe ist auf 5,00 m über geplantem Gelände begrenzt.

7.6 Gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren sowie Kleinwindkraftanlagen sind nicht zulässig.

8. Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind mit Zäunen bis zu einer Höhe von max. 2,00 m Oberkante Zaun über der geplanten Geländeoberkante zulässig. An Sichtfeldern und Straßeneinmündungen darf die Höhe nicht mehr als 0,80 m über der Oberkante des Bordsteins der Straße betragen.

8.2 Zaunsockel sind nicht zulässig. Zwischen Zaununterkante und Gelände ist ein Mindestabstand von 10 cm einzuhalten. Der Verlauf der Zäune ist dem Gelände anzupassen.

8.3 Blickdichte Einfriedungen sind unzulässig. Einfriedungen sind mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

9. Verkehrsflächen

9.1 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung erfolgt über eine neu zu errichtende Zufahrtsstraße.

9.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

9.3 Im Bereich SO3 ist nur eine Ausbildung als Tritt- und Parkrasen oder die Verwendung versickerungsfähiger Beläge zugelassen. Eine vollständige Versiegelung ist unzulässig. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Befestigung zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

10. Gestaltung des Geländes

10.1 Das natürliche Geländeniveau ist möglichst zu erhalten. Aufschüttungen und Abgrabungen sind weitestgehend zu vermeiden und mindestens einen Meter vor nachbarlichen Grundstücksgrenzen auf das natürliche Niveau zurückzuführen. Dies gilt nicht für die Grundstücksgrenzen, die an die neu zu errichtende Erschließungsstraße angrenzen. Die entstehenden Böschungen (maximaler Böschungswinkel 1:2) sind in das natürliche Gelände einzufügen und zu bepflanzen. Die zugelassenen Maximalwerte der Aufschüttungen und Abgrabungen unterscheiden sich je nach Bereich wie folgt:

SO1: Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 3,00 m und Abtragungen maximal bis zu einer Höhe von 2,30 m zugelassen. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m und einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze zugelassen.

SO2: Aufschüttungen und Abgrabungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,50 m zugelassen. Stützmauern sind unzulässig.

SO3: Aufschüttungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,90 m und Abtragungen maximal bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Stützmauern sind unzulässig.

10.2 Aufschüttungen müssen mit inertem Material (Material entsprechend den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung - Ersatzbaustoff) bzw. dem Aushubmaterial des Planungsbereichs erfolgen.

10.3 Dem Bauantrag ist auch in Fällen des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ein Geländeschnitt mit Darstellung des natürlichen und geplanten Geländeverlaufs beizugeben. Als Bezugspunkt ist die nächstgelegene Straßenoberkante darzustellen.

11. Energieversorgung, Leitungsverlegung, Schutzabstände

11.1 Versorgungsleitungen dürfen nicht oberirdisch geführt werden.

11.2 Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

11.3 Hinsichtlich der bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkungen sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Versorgungsträger rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Aufforstungen.

12.1 Öffentliche Grünflächen

Es ist nur autocthones Saat- und Pflanzgut zugelassen. Bei Pflanzungen sind die Pflanzqualitäten und Arten lt. Artenliste zu beachten.

12.2 Erhalt bestehender Gehölzstrukturen mit fachgerechter Pflege.

12.3 Im Bereich SO1 ist je 10 Stellplätze mind. ein standortgerechter Laubbaum entsprechend der Artenliste zu pflanzen.

In den Bereichen SO2 und SO3 ist je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum lt. Artenliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Standort auf dem Grundstück ist frei wählbar.

12.4 Verbleibende, nicht überbaubare Grundstücksflächen ohne weitere Festsetzungen sind gärtnerisch und je nach Anlage naturnah und extensiv zu pflegen sowie dauerhaft zu unterhalten. "Schottergärten" und Kunstrasenflächen sind entsprechend Art. 7 BayBO nicht zulässig. Ein Anteil von Ziergehölzen bis 50 % ist zulässig.

12.5 Artenliste:

Großbäume

Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Tilia cordata	Winter-Linde
Juglans regia	Walnuss		
Mittelgroße Bäume			
Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Betula pendula	Hänge-Birke	Pyrus communis	Holzbirne
Carpinus betulus	Hainbuche	Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Holz-Äpfel		

Bäume mit Pflanzverpflichtung sind mindestens in der Qualität Hochstamm, mind. 3 xv, m.B., 14-16 cm Stammumfang zu pflanzen.

Alternativ sind auch alte bewährte Obstbaumsorten als Hochstamm, mind. 10-12 cm Stammumfang, zulässig.

Sträucher

Cornus sanguinea, Corylus avellana, Crataegus laevigata, Crataegus monogyna, Euonymus europaeus, Lonicera xylosteum, Ligustrum vulgare, Prunus spinosa, Rhamnus catharticus, Ribes uva-crispa, Rosa arvensis, Rosa canina, Rosa rubiginosa, Rubus caesius, Rubus fruticosus, Rubus idaeus, Salix caprea, Salix purpurea, Salix viminalis, Sambucus nigra, Sambucus racemosa, Viburnum opulus

Sträucher sind mindestens in der Qualität verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60/100 cm Höhe zu pflanzen.

12.6 Ausdrücklich nicht gepflanzt werden dürfen: Hänge-, Trauer- und Pyramidenformen, nicht standortgerechte Nadelgehölze wie Thuja und Scheinzypressen oder buntblaubige Gehölze (wie blau, rot, gelb oder weißblaubig).

12.7 Pflege/Unterhaltung: Die Anlagen der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme folgenden Pflanz- und Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicher zu stellen.

12.8 Zum Bauantrags- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

12.9 Ökologische Ausgleichsfläche: Die festgesetzte Fläche wird den im Rahmen des Bebauungsplans festgesetzten Eingriffen zugeordnet.

A1 Streuobstbestände im Komplex artenreichem Extensivgrünland

Herstellung: Je 300 m² mind. 1 heimischer Obstbaum als Hochstamm, Pflanzqualität mind. 10-12 cm Stammumfang, alte regionale Sorten.

Ansaat der Wiese mit hohem Kräuteranteil aus Regiosaatgut.

Pflege: Fachgerechte Entwicklungspflege bis zur Erreichung des Entwicklungsziels, anschließend Erhaltungs- und Unterhaltspflege.

13. Artenschutz

13.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (aV)

aV1 Die Gehölzbestände dürfen durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt werden. Diese sind während der Baumaßnahmen durch einen ortsfesten Bau- oder Lattenzaun zu schützen.

aV2 Die Bauarbeiten, zumindest die Erdarbeiten, sollten vor Beginn der Vogelbrutzeit beginnen.

14. Grundwasser, Entwässerung

14.1 Durch Baumaßnahmen darf das Grundwasser nicht beeinträchtigt werden. Versiegelte Flächen sind auf ein Minimum zu beschränken.

14.2 Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern oder rückzuhalten. Zur genauen Bestimmung und Dimensionierung der Sammel- und Versickerungsanlagen sind entsprechende Berechnungen mit den Bauantragsunterlagen bzw. im Genehmigungs-Freistellungsverfahren vorzulegen.

15. Immissionsschutz

15.1 Von der Außenbeleuchtung verursachte Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer müssen durch entsprechende bauliche Maßnahmen (s. 14.2) ausgeschlossen werden.

15.2 Für alle Formen der Außenbeleuchtung ist insektenfreundliches Licht zu verwenden. Die Leuchten sind in ihrer Anzahl, Dimensionierung und Höhe der Anbringung auf das notwendige Maß zu beschränken. Es ist eine Abschirmung nach oben ist vorzusehen. Als Leuchtmittel sind z. B. LED-Lampen mit warmweißen Licht einzusetzen, die im Lichtspektrum keinen oder nur einen sehr geringen Anteil an Wellenlängen unter 800 nm aufweisen.

C Hinweise durch Planzeichen / Nachrichtliche Übernahme

Planzeichen:

	bestehende Grundstücksgrenzen und Flurstücksnummern
	gerundete Parzellengrößen
	Höhenlinien Bestandsgelände (DGM1 Bayer. Vermessungsverwaltung)
	Biotop-Nr. 6440-0020-001 „Hecken an einem Hohlweg bei Moosbach“
	Anbauverbotszone ab Fahrbahnrand bis 20 m, nach § 9 FStRG

Textliche Hinweise:

- Der gesamte Geltungsbereich liegt im Naturpark "Nördlicher Oberpfälzer Wald".
- Der belebte Oberboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Eine Verbringung und Verwertung von Mutterboden außerhalb des Erschließungsgebietes ist nur in Abstimmung mit der planenden Kommune zulässig. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder -verunreinigungen, sind zu vermeiden.
- Bodendenkmalpflege: Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Planungsgebiet oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Metall-, Keramik- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Art. 8 DSchG).
- Soweit bei Baumaßnahmen (Aushubarbeiten) organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Meldepflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Die Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) sind zu beachten. Die ordnungsgemäße Entsorgung von überschüssigem Material und die Schadlosgkeit verwendeten Auffüllmaterials müssen nachgewiesen werden können. Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.
- Das Niederschlagswasser ist möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern (auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung sei an dieser Stelle verwiesen).
- Es kann wild abfließendes Wasser bei Starkregeneignissen oder Schneeschmelze auftreten. Eine Ab- oder Umleitung wild abfließenden Wassers zum Nachteil Dritter darf nicht erfolgen (§37 WHG).
- Genaue Angaben zum Grundwasserstand sind nicht bekannt. Hang-/ Schichtwasser kann nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es wird deshalb empfohlen, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht und anderweitig geschützt sein müssen.

D VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans 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 für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans 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 in der Fassung vom wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z. B. Papierfassungen) im Rathaus, Anschrift: Brunnenstraße 1, 92709 Moosbach, während der üblichen Dienststunden bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
 - Der Markt Moosbach hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom festgestellt.
Moosbach, den
.....
Bürgermeister Armin Bulenda
 - Ausgefertigt
Moosbach, den
.....
Bürgermeister Armin Bulenda
 - Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht 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.
Moosbach, den
.....
Bürgermeister Armin Bulenda
- Für die Planung:
Sulzbach-Rosenberg, den
.....
NEIDL+NEIDL Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

E BEGRÜNDUNG (siehe Textteil)
F UMWELTBERICHT (siehe Textteil)

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

"Am Gruberbachtal"

Markt Moosbach

Brunnenstraße 1, 92709 Moosbach
Landkreis Neustadt an der Waldnaab



Vorentwurf: 13.01.2026
Entwurf:
Endfassung:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Partnerschaft mbB
Dolesstr. 2, 92237 Sulzbach-Rosenberg
Telefon: +49(0)9661/1047-0
Mail: info@neidl.de/Homepage: neidl.de