



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Grundfläche
- Geschosfläche
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- max. Wandhöhe

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

- Sondergebiet Einzelhandel

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

- 5.000 max. zulässige Grundfläche, hier 5.000 m²
- 2.000 max. zulässige Geschosfläche, hier 2.000 m²
- I max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- OK max: 7,75 max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen: hier 7,75 m

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)

- PD, FD Pultdach / Flachdach
- Baugrenze

Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

- Fläche zur Begrünung (überlagert Baufläche)
- Grünfläche, privat
- Grünfläche öffentlich
- Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
- anzupflanzender Baum / Strauch
- Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten.

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- abzureissende Gebäude und Anlagen
- 15 vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- 15/125 Flurstücksnummer
- 16,00 Maße in Metern

PRÄAMBEL

Die Stadt Mellrichstadt erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Sondheimer Straße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

„Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO:

- Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m² und eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von bis zu 70 m² sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen. Eine Andienung während der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ist unzulässig.
- 1.2 Die max. zulässige Grundfläche (GR) beträgt 5.000 m². Die max. zulässige Geschosfläche beträgt 2.500 m². Die festgesetzte GR darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis 50 v.H., also max. 7.500 m² überschritten werden.
- 1.3 Im Sondergebiet sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt 7,75 m über Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG). Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder Lüftungen etc.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:
- 2.2 Gebäude sind bis zu einer Länge von 80 m zulässig, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
- 2.3 Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt 0,4 H mindestens jedoch 3 m.
- 2.4 Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3 Dachform (Art. 98 BayBO)

- 3.1 Im Sondergebiet sind ausschließlich Flach- und Pultdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
- 3.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

4 Fassadengestaltung

Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

5 Stellplätze

Aus schalltechnischen Gründen sind die Fahrgassen zu asphaltieren. Kundenstellplätze sind, in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

Dies gilt soweit keine wasserrechtlichen Belange dem entgegenstehen, eine wasserdurchlässige Oberfläche darf nur in Bereichen zur Ausführung kommen, in denen nachweislich keine belasteten künstlichen Auffüllungen vorliegen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, dass stärker verschmutztes Niederschlagswasser der Fahrwege nicht den Stellplätzen zufließt. Dies kann baulich z.B. durch Rinnen oder entsprechendes Gefälle umgesetzt werden.

Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Verkehr auf den angrenzenden Straßen durch den Verkehr auf dem Parkplatz nicht geblendet wird.

6 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern sind bis max. 3,00 m Höhe zulässig. Bei neuen Böschungen darf das Böschungsverhältnis max. 1:1,5 (H:B) betragen.

7 Werbeanlagen/Beleuchtung

- 7.1 Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur am Ort der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der Sondheimer Straße ist ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylon wird auf 8,0 m, die Gesamtwerbefläche wird auf 10 m² begrenzt. Die einzelnen Schilder und Schriftzüge an der Fassade dürfen eine Länge von 5,0 m und eine Höhe 2,0 m nicht überschreiten.
- 7.2 Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden. Auf § 33 StVO wird verwiesen.
- 7.3 Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer), die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu beeinträchtigen, sind unzulässig.

8 Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Gemäß zeichnerischer Darstellung sind die prägenden Gehölze im Süden des Sondergebietes zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vor-zunehmen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste A vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, ortsnah verschoben werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird.
- 8.2 Im Bereich der Stellplätze sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume (Hochstamm) der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Bäume müssen mindestens 10 m² groß und 2 m breit, unversiegelt bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.
- 8.3 Die privaten Grünflächen sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.
- 8.5 Artenschutzmaßnahmen
Die Baufeldberäumung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.
- 9. Immissionsschutz
Im Rahmen des Bauantrags ist durch ein Gutachten nachzuweisen, dass der Betrieb in Summe mit der gewerblichen Vorbelastung durch Betriebe außerhalb und innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, an der nächstgelegenen Bebauung die Immissionsrichtwerte der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift (AVwV) vom 26.08.1998 zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm-TA Lärm GMBI, Nr. 26) für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einhält.

HINWEISE

9. Pflanzlisten

- | | |
|--|---------------------------|
| Auswahlliste A | |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| Sorbus aucuparia | (Vogelbeerbaum) |
| Prunus avium | (Vogelkirsche) |
| Tilia cordata | (Winterlinde) |
| Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| Cornus mas | (Kornelkirsche) |
| Corylus avellana | (Hasel) |
| Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| Rosa spec. | (bodendeckende Rosen) |
| Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |
| Viburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) |
| Euonymus europaeus | (Pfaffenhütchen) |
| Mindestqualität: Sträucher, 2xv bzw. im Container, 60 - 100 cm | |
| Auswahlliste B | |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere) |
| Acer pseudoplatanus | (Bergahorn) |
| Sorbus aucuparia | (Vogelbeerbaum) |
| Ligustrum vulgare | (Liguster) |
| Rosa spec. | (bodendeckende Rosen) |
| Cotoneaster dammeri | (Kriechmispel) |
| Vinca minor | (Immergrün) |
| Mindestqualität: Solitäräume 4xv, StU 20-25 cm | |

10. Denkmalschutz

- 10.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
- 10.2 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

11. Erschließungsplanung

Bei der Erschließungsplanung sind die geltenden Schutzbestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten! Die Planung ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten einzuholen.

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Rat der Stadt Mellrichstadt hat in seiner Sitzung vom ...-...-2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Sondheimer Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...-...-2018 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- B. Der Rat der Stadt Mellrichstadt hat in der öffentlichen Sitzung vom ...-...-2018 den Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...-...-2018 gebilligt und gleichzeitig dessen öffentliche Auslegung beschlossen.
- C. Die öffentliche Auslegung wurde am ...-...-2018 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...-...-2018 wurde in der Zeit vom ...-...-2018 bis einschließlich ...-...-2018 öffentlich ausgelegt.
- D. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ...-...-2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom ...-...-2018 bis einschließlich ...-...-2018 beteiligt.
- E. Der Rat der Stadt Mellrichstadt hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung vom ...-...-2018 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ...-...-2018 als Satzung beschlossen.

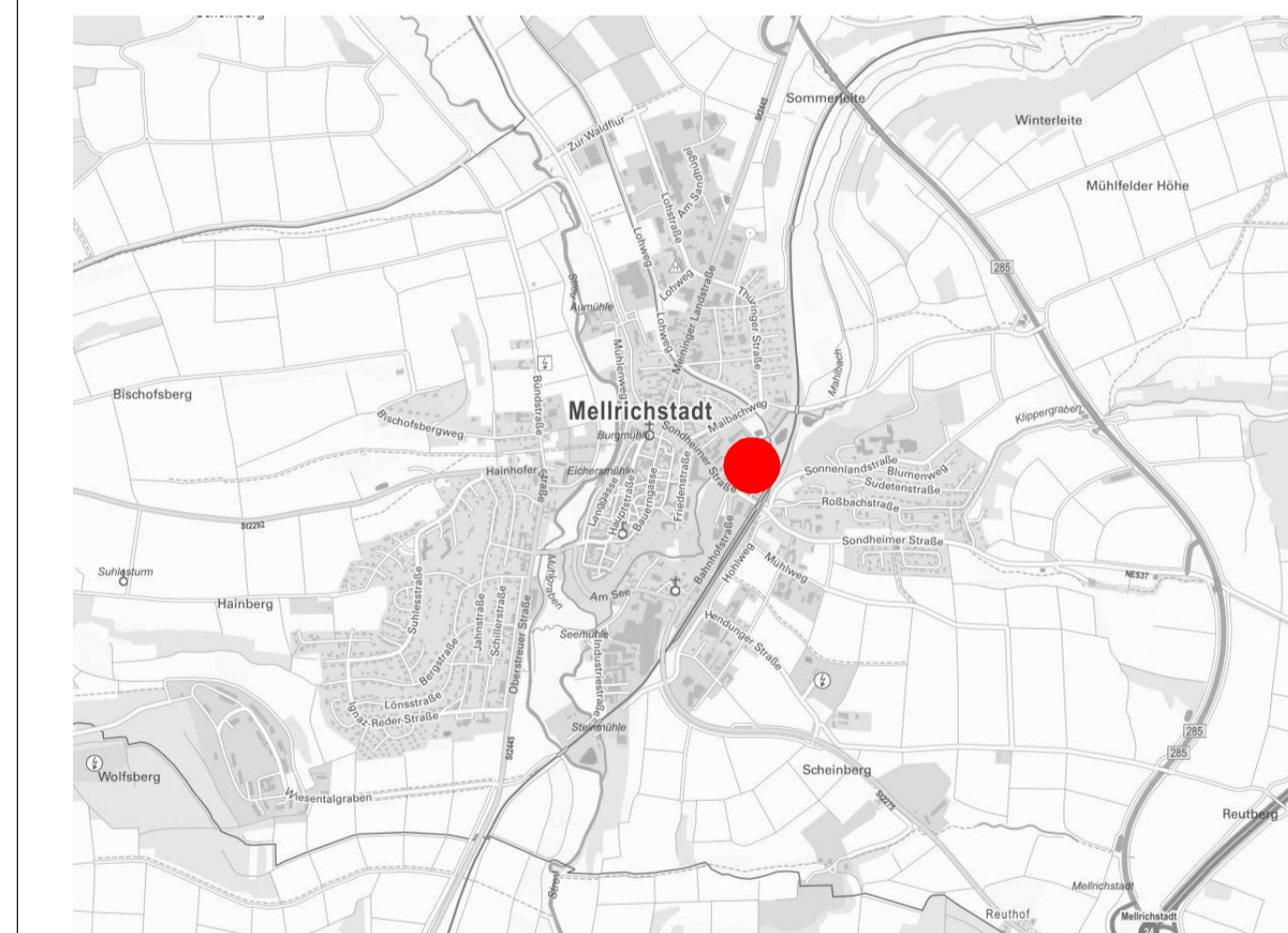
Eberhard Streit , 1. Bürgermeister (Siegel)

- H. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am ...-...-2018 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Mellrichstadt, den

Eberhard Streit , 1. Bürgermeister (Siegel)

Übersichtsplan

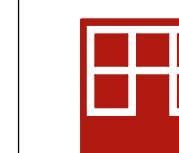


Stadt Mellrichstadt Landkreis Rhön-Grabfeld



Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Sondheimer Straße"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök
datum: 27.04.2018 ergänzt:



**Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK**

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Herrngartenstraße 24 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570