



# Stadt Mellrichstadt

---

## **Bebauungs- und Grünordnungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Sondheimer Straße“**

Begründung  
i.d.F. vom 12.09.2018

---

BPB Büro für städtebauliche Planung & Beratung  
Herrngartenstraße 24  
90562 Kalchreuth  
Tel: 0911 / 3682572  
Fax: 0911 / 3682570





## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass und Planungserfordernis .....	2
2	Wahl des Verfahrens / Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	2
3	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes .....	3
3.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes .....	3
3.2	Topographie / Nutzung.....	4
3.3	Bodenverhältnisse.....	4
4	Bodenordnende Maßnahmen.....	4
5	Städtebauliches Konzept.....	4
6	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	5
6.1	Art und Mass der baulichen Nutzung.....	5
6.1.1	Grund- und Geschossflächenzahl	5
6.1.2	Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung	5
7	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen.....	6
7.1	Bauweise .....	6
7.2	Stellplätze .....	6
8	Äussere Gestaltung der baulichen Anlagen.....	7
8.1	Dachgestaltung .....	7
8.2	Fassaden und Materialien .....	7
8.3	Stützmauern und Böschungen .....	7
8.4	Werbeanlagen/Beleuchtung .....	7
9	Erschliessung.....	8
9.1	Verkehrerschliessung .....	8
9.2	Ver- und Entsorgung .....	8
9.2.1	Wasser- und Energieversorgung	8
9.2.2	Abwasserbeseitigung	9
9.2.3	Abfallbeseitigung	9
9.2.4	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	9
9.2.5	abwehrender Brandschutz	9
10	Grünordnung .....	10
11	Artenschutz .....	10
12	Immissionsschutz.....	11
13	Hinweise .....	11
13.1	Denkmalschutz.....	11
13.2	abwehrender Brandschutz.....	12
13.3	benachbarte Bahnanlagen .....	13
14	Flächenbilanz .....	14



## 1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Stadt Mellrichstadt beabsichtigt, das Angebot des zentrumsnahen Lebensmitteleinzelhandels zu sichern und auszubauen. Um das Angebot zwischen dem Fachmarktzentrum an der Meiniger Landstraße und dem Einzelhandelsstandort in der Altstadt zu ergänzen, soll auf dem Gelände der ehemaligen Baufirma Streit ein weiterer Vollsortimenter angesiedelt werden.

Um hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Bau eines Einzelhandelsbetriebes mit Bäckerei zu schaffen ist die Aufstellung eines qualifizierten Bauungs- und Grünordnungsplanes erforderlich.

## 2 WAHL DES VERFAHRENS / PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

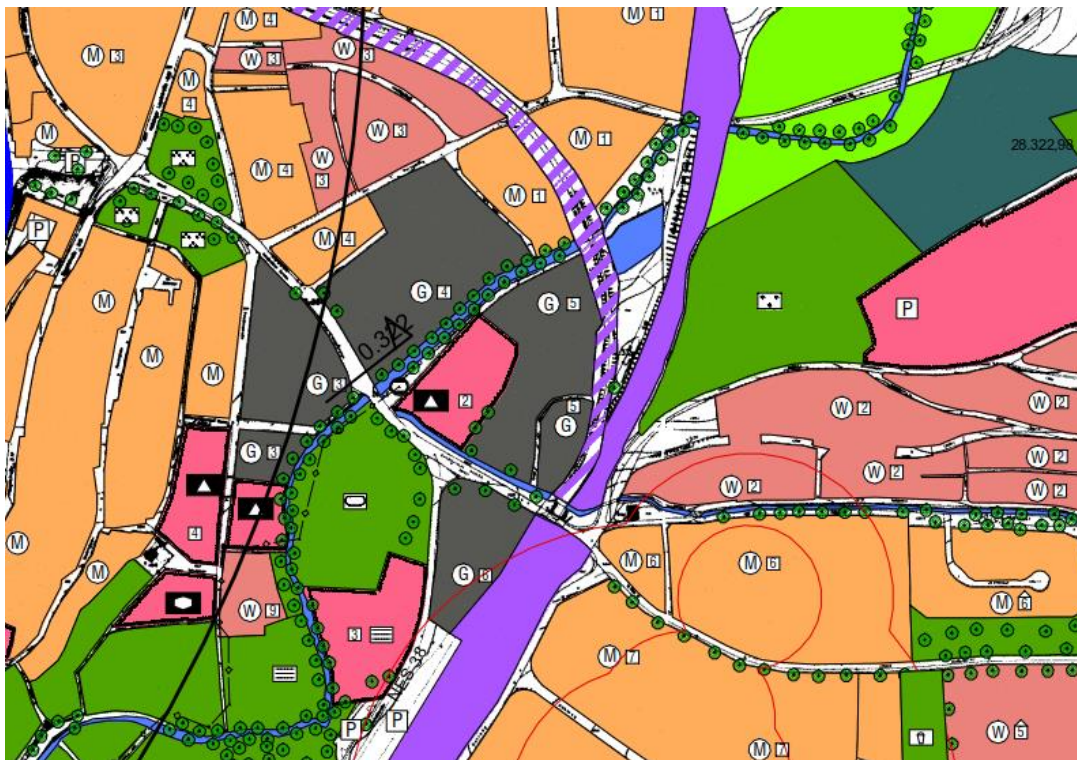
Da die festzusetzende Grundfläche des Vorhabens weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, erfüllt das Vorhaben die Kriterien des § 13a BauGB Abs. 1 Nr.1. In Abstimmung mit dem Landratsamt findet daher das vereinfachte Verfahren für Bebauungspläne im Innenbereich Anwendung. Das Areal grenzt, an die umgebende Bebauung an und lag in den letzten Jahren brach.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht unterliegen. Die Prüfung der in Anlage 2 zum UVP genannten Kriterien für die Vorprüfung des Einzelfalls im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsprüfung ergibt, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist somit nicht erforderlich.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Das Vorhaben befindet sich in städtebaulich integrierter Lage und ergänzt die bereits bestehenden, Einzelhandelsangebote.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, Quelle Stadt Mellrichstadt

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt ist der Bereich als gewerbliche Baufläche dargestellt. Ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird jedoch nicht erforderlich, da dieser gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt werden kann.

### 3 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGBIETES

#### 3.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANUNGSGBIETES

Das Plangebiet liegt im Zentrum Mellrichstadts an der Sondheimer Straße. Südlich der des Geltungsbereichs liegt das BayWa-Areal, westlich die Jakob-Preh-Berufsschule, nördlich liegt das Gleis der Museumsbahn Mellrichstadt-Fladungen und östlich grenzen einzelne Wohngebäude und brachliegende Grundstücke an.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen mit der Fl.-Nr. 11916/6/; 11921/1; 11921/2;11921/3; 11921/5; 11923/1; 11923/2; 11923/3;11936;11937; 13703 und 13707.

Die genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Mellrichstadt. Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 1,52 ha.



### 3.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände liegt etwa auf Höhe der Sondheimer Straße und fällt nach Norden und Westen ab. Das Gelände liegt derzeit brach und ist teilweise mit Hallen bestanden. Die Freiflächen wurden bisher als Lagerflächen genutzt und sind teilweise gepflastert, teilweise geschottert. Nach Osten steigt das Gelände zur benachbarten Wohnbebauung an.

Entlang des westlichen Rand des Geltungsbereichs liegt das Überschwemmungsgebiet des Mahlbachs, die betrifft jedoch lediglich die von Bebauung freizuhaltenden Grünflächen.

Um die für die Nutzung erforderliche ebene Fläche zu erhalten sind Boden- und Böschungsarbeiten erforderlich.

### 3.3 BODENVERHÄLTNISSE

Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen noch keine gesicherten Erkenntnisse vor. Aufgrund der bisherigen Nutzung wird jedoch von unproblematischen Bodenverhältnissen ausgegangen. Altlasten sind im Plangebiet keine bekannt. Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei Störungen oder Verdachtsmomenten ist Landratsamt zu informieren. Der Erdaushub ist fachgerecht zu untersuchen und zu verwerten bzw. zu entsorgen.

Aufgrund der Nähe zum Mahlbach muss mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden. Auf eine grund- und hochwasserangepasste Bauweise ist zu achten.

## 4 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei kann es zu Grenzänderungen kommen.

## 5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Im Plangebiet entsteht ein Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter) mit Bäckerei und vorgelagerten Parkplätzen. Der geplante Markt ergänzt das bestehende Nahversorgungsangebot in der Innenstadt.

Die festgesetzten Verkaufsflächen wurden mit der Regierung von Unterfranken abgestimmt und hinsichtlich der Abschöpfungsquote als verträglich eingestuft.



Mit einer Länge von ca. 80 m und einer Breite von ca. 40 m entspricht das Gebäude den marktüblichen Ausdehnungen. Die Höhenentwicklung bleibt mit max. 7,75 m unter der, der benachbarten Bebauung der Schule oder der BAYWA.

Das Gebäude erhält im Hauptteil ein flach geneigtes Pultdach, vorgelagerte Gebäudeteile erhalten ein Flachdach.

## **6 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **6.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Gemäß der beabsichtigten Nutzung und der Abgrenzung im Plan gilt:

- „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO:  
Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.660 m<sup>2</sup> und eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von bis zu 70 m<sup>2</sup> sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen. Eine Andienung während der Nachtzeit (22:00 - 6:00 Uhr) ist unzulässig.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundfläche, Geschossfläche, Anzahl der Vollgeschosse sowie die max. Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### **6.1.1 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundfläche (GR) beträgt 5.000 m<sup>2</sup>. Die Geschossfläche (GF) wird auf 2.560 m<sup>2</sup> begrenzt. Die festgesetzte GR darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis 50 v.H., also max. 7.500 m<sup>2</sup> überschritten werden. Die großen Parkplatzflächen ergeben sich aus der Eigenart des Vorhabens. Aus diesem Grund wurde auch der Nutzungstyp „Sondergebiet Einzelhandel“ gewählt.

Nachteilige Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht zu erwarten. Die Stellplatzflächen sind, soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Überschreitung ist für die Erreichung des Planungsziels notwendig und wird durch die Entsiegelung und Begrünung der nördlich angrenzenden Freiflächen ausgeglichen.

#### **6.1.2 Anzahl der Vollgeschosse /Begrenzung der Höhenentwicklung**

Im Geltungsbereich sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen beträgt 7,75 m über Bezugspunkt. Der jeweilige Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG). Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine etc.



Durch die Begrenzung der Höhenentwicklung soll sichergestellt werden, dass sich der Baukörper nicht über die benachbarte Bebauung erhebt.

## **7 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

### **7.1 BAUWEISE**

Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:

Es sind nur Einzelgebäude bis zu einer Länge von 80,00 m zulässig. Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt 0,4 H mindestens jedoch 3 m. Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen sowie Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### **7.2 STELLPLÄTZE**

Die Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sind in der Planzeichnung festgesetzt. Aus schalltechnischen Gründen sind die Fahrgassen zu Asphaltieren. Kundenstellplätze sind, in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (kein Beton- oder Asphaltunterbau) 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.

Um die Sicherheit des fließenden Verkehrs nicht zu gefährden, ist dafür Sorge zu tragen, dass der Verkehr auf der Sondheimer Straße durch den Verkehr auf dem Parkplatz nicht geblendet wird.





## 8 ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen wird im vorliegenden Fall durch die Zweckgebundenheit des Gebäudes beschränkt. Negative Auswirkungen auf das Ort- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

### 8.1 DACHGESTALTUNG

Im Sondergebiet sind ausschließlich Flach- und Pultdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig. 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.

### 8.2 FASSADEN UND MATERIALIEN

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

### 8.3 STÜTZMAUERN UND BÖSCHUNGEN

Um die für die Realisierung des Vorhabens erforderliche ebene Fläche zu erhalten sind Boden- und Böschungsarbeiten erforderlich. Stützmauern sind im Umfeld des Gebäudes bis max. 3,00 m Höhe zulässig. Bei neuen Böschungen darf das Böschungsverhältnis max. 1:1,5 (H:B) betragen.

### 8.4 WERBEANLAGEN/BELEUCHTUNG

Werbeanlagen sind in besonderem Maße dazu geeignet, sich störend auf das Ortsbild auszuwirken. Werbeanlagen und Beschriftungen sind daher nur am Ort der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Entlang der Sondheimer Straße ist nur ein Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylons wird auf 8,0 m, die Gesamtwerbefläche wird auf 10 m<sup>2</sup> begrenzt. Die einzelnen Schilder und Schriftzüge an der Fassade dürfen eine Länge von 5,0 m und eine Höhe 2,0 m nicht überschreiten.

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.





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.

## **9 ERSCHLIESSUNG**

### **9.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Die Hauptzufahrt auf das Grundstück erfolgt von Süden durch Anschluss an den Kreisverkehr im Kreuzungsbereich der Sondheimer Straße / Bahnhofstraße. Im Osten des Plangebietes ist eine weitere Zu- und Ausfahrt vorgesehen, die auch die benachbarte Wohnbebauung erschließt.

Die Ausgestaltung der Ein- und Ausfahrten auf die Sondheimer Straße sowie der notwendigen verkehrsregelnden Beschilderung ist mit dem Staatlichen Bauamt Schweinfurt abzustimmen. Im Rahmen des Bauantrags ist durch ein Verkehrsgutachten nachzuweisen, dass der Verkehr auf der Sondheimer Straße nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Ggf. sind verkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen oder Maßnahmen zu ergreifen (z.B. eine Schrankenanlage), die eine nachteilige Auswirkung auf den fließenden Verkehr unterbinden.

### **9.2 VER- UND ENTSORGUNG**

#### **9.2.1 Wasser- und Energieversorgung**

Das Vorhaben kann aus der öffentlichen Wasserversorgungsanlage druck- und mengenmäßig grundsätzlich ausreichend versorgt werden.

Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz grundsätzlich gewährleistet. Im Zuge der Erschließungsplanung ist ein Standort für die erforderliche Trafoanlage in Abstimmung mit der Überlandwerk Rhön GmbH festzulegen.

Zur Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Versorgung mit Erdgas ist ebenfalls möglich.

Ein Anschluss an das Erdgas und Fernwärmenetz ist möglich. Der Anschluss an das Gasnetz kann von der Sondheimer Straße aus erfolgen.

Zu beachten sind die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie



GW125. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

#### 9.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz gewährleistet. Zur Zeit wird geprüft, ob eine Versickerung unbelasteter Oberflächenwasser (Dachwasser) auf dem Grundstück möglich ist, oder eine Verzögerte Einleitung in den Mahlbach erfolgen kann. Sämtliche Maßnahmen der Oberflächenentwässerung sind mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Bei Versickerung oder Einleitung in ein oberirdisches Gewässer handelt es sich um Gewässerbenutzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG, die einer Erlaubnis bedarf.

#### 9.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

#### 9.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

#### 9.2.5 abwehrender Brandschutz

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenaußendurchmesser usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit der Verkehrswege muss für Fahrzeuge mit 10 t Achslast ausgelegt und mindestens 3,00 m breit sein. Wird eine Zu- oder Durchfahrt auf einer Länge von mehr als 12 m beidseitig durch Bauteile wie z.B. Wände, Pfeiler o.ä. begrenzt, so muss die lichte breite mindestens 3,50 m betragen. Die Kurvenradien müssen eingehalten werden. Die Vorschriften der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken „sind zu beachten

Das Hydrantennetz ist nach dem Erlass Nr. W/1502/1 vom 23.07.1971 des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblätter W 313, W 331 und § 405 auszubauen. Es sind im gesamten Gebiet nur Überflurhydranten nach DIN 3222 einzuplanen. In höchstens 80 Abständen zu den Gebäudezugängen sowie zueinander müssen Hydranten sicher erreicht werden können. Die Hydranten müssen mind. 3 m von Gebäuden sowie von Zu- und Ausfahrten und mind. 0,65 m von Gehsteigkanten und öffentlichen Verkehrsflächen entfernt sein. Es ist zweckmäßig, Hydranten möglichst im Bereich neben Gehsteigen und Grünflächen einzubauen.



## 10 GRÜNORDNUNG

Mit den grünordnerischen Maßnahmen soll in erster Linie eine Eingrünung des Vorhabens erreicht werden. Hierzu werden einerseits die Gehölzstrukturen im nördlichen Bereich der Grünfläche zum Erhalt festgesetzt sowie weitere Bäume ergänzt. Die Abstände und die Höhe der vorgesehenen Bepflanzung sind so zu wählen, dass es zu keiner Beeinträchtigung (Schattenwurf) der Nachbargrundstücke kommt.

Gemäß zeichnerischer Darstellung sind die prägenden Gehölze im Süden des Sondergebietes zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste A vorzunehmen.

Die im Bereich der Parkplätze 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.

Je zehn Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit je einem Laubbaum (Hochstamm) der Pflanzliste B und Bodendeckern der Pflanzliste B zu bepflanzen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m<sup>2</sup> großen und 2 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Die Anzahl und Ausgestaltung der Stellplätze ist im Plan nur hinweislich und beispielhaft und wird im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt. Die Lage und Anzahl der aufgrund der Stellplätze zu pflanzenden Bäume wird somit auch erst im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.

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.

Zum Schutz des Mutterbodens und für Erdarbeiten wird Anwendung DIN 18915 Kap. 7.4 und DIN 19731 empfohlen. Bodenmieten sollten nicht befahren werden und bei einer Lagerungsdauer von mehr als 8 Wochen begrünt werden.

## 11 ARTENSCHUTZ

Um Störungen baumbrütender Vogelarten zu vermeiden, hat die Baufeldberäumung ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen. Artenschutzrechtliche Belange können jedoch auch für andere Tierarten sowie durch den geplanten Abriss der vorhandenen Gebäude betroffen sein. Im Vorfeld der Arbeiten ist zu prüfen, ob die Gebäude oder Gehölzstrukturen aufweisen, die durch Fledermäuse als Winterquartier genutzt werden können. In diesem



Fall ist der Abriss oder eine Fällung nur zwischen 15.09. und 15.10. (zwischen Jungenaufzucht und Winterschlaf) zulässig.

Die abzureißenden Gebäude sind darüber hinaus auf eine Nutzung durch geschützte Tierarten zu kontrollieren.

Gehen durch das Vorhaben Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten verloren, sind durch ein Fachbüro ggf. notwendige Vermeidungs- und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen vorzuschlagen und diese einvernehmlich mit der unteren Naturschutzbehörde und (soweit erforderlich) mit der höheren Naturschutzbehörde abzustimmen. Der Nachweis ist im Zuge des Bauantrags zu erbringen. Um Verzögerung bei der Realisierung des Vorhabens zu vermeiden, wird empfohlen die notwendigen Untersuchungen frühzeitig und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

## 12 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Umfeld des Vorhabens, insbesondere östlich angrenzend, liegen schutzwürdige Nutzungen. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Mellrichstadt ist das Areal gemäß der bisher vorherrschenden gewerblichen Nutzung als gewerbliche Baufläche (§ 8 BauNVO) dargestellt.

Gegenüber der bisherigen gewerblichen Nutzung erfolgt durch die Umnutzung als Sondergebiet keine Verschlechterung. Durch die Eigenart des Vorhabens und den Ausschluss der Anlieferung zur Nachtzeit ist grundsätzlich gewährleistet, dass die Schallbelastung der benachbarten schutzwürdigen Bebauung die für Mischgebiete üblichen Werte von 60 dB(A) tags (6:00 -22:00) und 45 dB(A) nachts (22:00 -6:00) nicht überschreiten.

Im Rahmen des Bauantrags ist jedoch durch ein Gutachten nachzuweisen, dass der Betrieb in Summe mit der gewerblichen Vorbelastung durch Betriebe außerhalb und innerhalb des Geltungsbereichs 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 GMBL. Nr. 26) für ein Mischgebiet von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts einhält.

## 13 HINWEISE

### 13.1 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:



*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

## 13.2 ABWEHRENDER BRANDSCHUTZ

Die Zufahrten zu den Gebäuden müssen für Feuerwehrfahrzeuge mit einer Achslast von 10 t ausgebaut sein. Die Zufahrtsstraßen oder -wege müssen mit Feuerwehrfahrzeugen, die eine Länge von 10 m, eine Breite von 2,5 m und einen Wendekreis-Durchmesser von 18,5 m haben, befahren werden können.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die einschlägigen Richtlinien des Deutschen Vereines Gas Wasser (DVGW) zu beachten, insbesondere die Arbeitsblätter W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung W331 Hydrantenrichtlinien W 313 Richtlinien für Bau und Betrieb von Feuerlösch- und Brandschutzanlagen in Grundstücken im Anschluss an Trinkwasserleitungen W 311 Wasserversorgung, Wasserspeicherung, Bau von Wasserbehältern Grundlagen und Ausführungsbeispiele. Bei der Hydrantenauswahl sollte ein Verhältnis von ca. 2/3 Unterflurhydranten zu 1/3 Überflurhydranten eingehalten werden.

Aufgrund der Ausrüstung von Feuerwehren, der Normbeladung von Feuerwehrfahrzeugen als auch der Feuerwehrdienstvorschrift FwDV 3 - Einheiten im Lösch- und Hilfeleistungseinsatz, sollen Hydranten in einer maximalen Entfernung von 80 m voneinander angeordnet sein. Die Hydranten müssen den Normblättern DIN 3221 bzw. 3222 entsprechen. Insbesondere ist zu beachten, dass die Hydranten mit selbsttätiger Entleerung, die Überflurhydranten zusätzlich mit einer Sollbruchstelle versehen sind.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zu beachten, dass nur solche mit Nennweite 80 mm (DN 80) eingebaut werden, da bei den Feuerwehren nur Standrohre mit dieser Nennweite vorhanden sind. Eine zusätzliche Absperrung der Hydranten sollte vermieden werden. Ist dies nicht möglich, so ist eine dauerhafte, augenfällige Kennzeichnung anzubringen.

Wenn die nach "W 405 DVGW" notwendige Löschwassermenge nicht bereitgestellt werden kann, sind unterirdische Löschwasserbehälter (Zisternen) mit einem Fassungsvermögen von mind. 75 Kubikmeter zu errichten. Der Deckungsbereich eines solchen Behälters hat einen Radius von ca. 200 m.



Die Abstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker, insbesondere jedoch VDE 0132, entsprechen.

Bauanträge, die die einschlägigen Brandschutzanforderungen der BayBO nicht erfüllen oder bei denen von den Brandschutzanforderungen abgewichen werden soll und Gebäude oder Betriebe besonderer Art und Nutzung oder für besondere Personengruppen, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.

### 13.3 BENACHBARTE BAHNANLAGEN

Östlich des Plangebietes liegt die Bahnstrecke 5243 Mellrichstadt - Fladungen des Zweckverbands Fränkisches Freilandmuseum Fladungen, bzw. Bahnanlagen der DB AG

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiter hin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (Ril 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.



Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Immobilienrelevante Belange

Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist nicht vorhanden. Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Stromleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB AG, DB Immobilien, Region Süd, Team Leitungskreuzungen, Barthstraße 12, 80339 München, zu stellen.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

#### 14 FLÄCHENBILANZ

Gesamtgröße des Plangebietes	ca. 15.200 m <sup>2</sup>		
- davon Sondergebiet	ca. 9.100 m <sup>2</sup> entspricht	ca. 59,9 %	
- Verkehrsflächen	ca. 950 m <sup>2</sup> entspricht	ca. 6,2 %	
- Grünflächen privat	ca. 4.200 m <sup>2</sup> ..entspricht	ca. 27,7%	
- Grünflächen öffentlich	ca. 950 m <sup>2</sup> ..entspricht	ca. 6,2 %	

aufgestellt:  
Nürnberg, den 25.04.2018  
Ergänzt am 31.07.2018  
Ergänzt am 12.09.2018

Gez. E. Bökenbrink  
Dipl. Ing Stadtplaner ByAK / SRL