



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

●	Art der Nutzung
□	Grundfläche
■	Geschoßfläche
●	Anzahl der Vollgeschosse
—	Dachform und -neigung
—	max. Wandhöhe
—	Schallkontingent LEK in dB

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 m ²
2.560	max. zulässige Geschossfläche, hier 2.560 m ²
I	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
OK max: 7,75	max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen: hier 7,75 m
61 /41	Schallkontingent LEK Tag / Nacht in dB

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.
●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
○	Richtungssektoren für die zusätzlichen Emissionskontingente

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

✗	abzureisende 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

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO: Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmittel Einzelhandel (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfäche von bis zu 1.700 m² und eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfäche von bis zu 70 m² sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen. Eine Andienung während der Nachtzeit (22:00- 6:00 Uhr) ist unzulässig.
 - Die max. zulässige Grundfläche (GR) beträgt 5.000 m². Die max. zulässige Geschosfläche beträgt 2.560 m². Die festgesetzte GR darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis 50 v.H., also max. 7.500 m² überschritten werden.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:
 - Gebäude sind bis zu einer Länge von 80 m zulässig, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
 - 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.
- Dachform (Art. 98 BayBO)**
 - Im Sondergebiet sind ausschließlich Flach- und Pultächer 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.
- Fassadengestaltung**

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

Aus schalltechnischen Gründen sind die Fahrgassen zu asphaltieren. Kundenstellplätze sind, in wasserundurchlässigem 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 wasserundurchlässige Oberfläche darf nur in Bereichen zur Ausführung kommen, in denen nachweislich keine belastenden künstlichen Auffüllungen vorliegen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, dass stärker verschmutztes Niederschlagswasser der Fahrwege nicht den Stellplätzen zulieft. 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 behindert wird.
- 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.
- Werbeanlagen/Beleuchtung**
 - 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.
 - 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 SVO 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.

- Grünordnerische Festsetzungen**
 - Gemäß zeichnerischer Darstellung sind die prägenden Gehölze im Süden des Sondergebietes zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. 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.
 - Im Bereich der Stellplätze sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume (Hochstamm) der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern der Pflanzliste B zu begrünen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m² großen und 2 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.
 - 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. Die Flächen zur Einbringung der Baufläche sind naturnah bzw. gärtnerisch mit überwiegend standortheimischen Bodendeckern oder Heckenpflanzungen (Laubgehölze siehe nachfolgende Artenliste) und mind. 5 % Baumannteil zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen. Pflanzung von Nadelgehölzen 1. und 2. Ordnung sowie zur Einfriedung als Hecke ist unzulässig.
 - Artenschutzmaßnahmen**
Im Vorfeld der Arbeiten ist zu prüfen ob die Gebäude oder Gehölze Strukturen 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 abzureisenden 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.
- Immissionsschutz**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lediglich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die einzelnen Teilflächen festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Hrsg.: DIN – Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
 - Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren mit dem Ursprung X = 4379982, Y = 5589474 (Gauß-Krüger Koordinaten System) erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK_{Zus.}

Richtungssektor (0° = Nord)	Zusatzkontingent LEK _{Zus.} in dB
	Tag / Nacht
A (311° bis 166°)	6 / 6
B (166° bis 275°)	2 / 2
C (275° bis 311°)	1 / 1

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_j durch LEK_j + LEK_{Zus.k} zu ersetzen ist.

Hinweis:
Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze). Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.
Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

HINWEISE

- 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)
	(bodendeckende Rosen)	Viburnum lantana	(Volliger 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)
orbus aucuparia	(Vogelbeerbaum)	Ligustrum vulgare	(Liguster)
Rosa spec.	(bodendeckende Rosen)	Cotoneaster dammeri	(Kriechmispel)
Vinca minor	(Immergrün)		
Mindestqualität: Solitärbäume 4xv, STU 20-25 cm			
- Denkmalschutz**
 - 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.
 - 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.
- 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

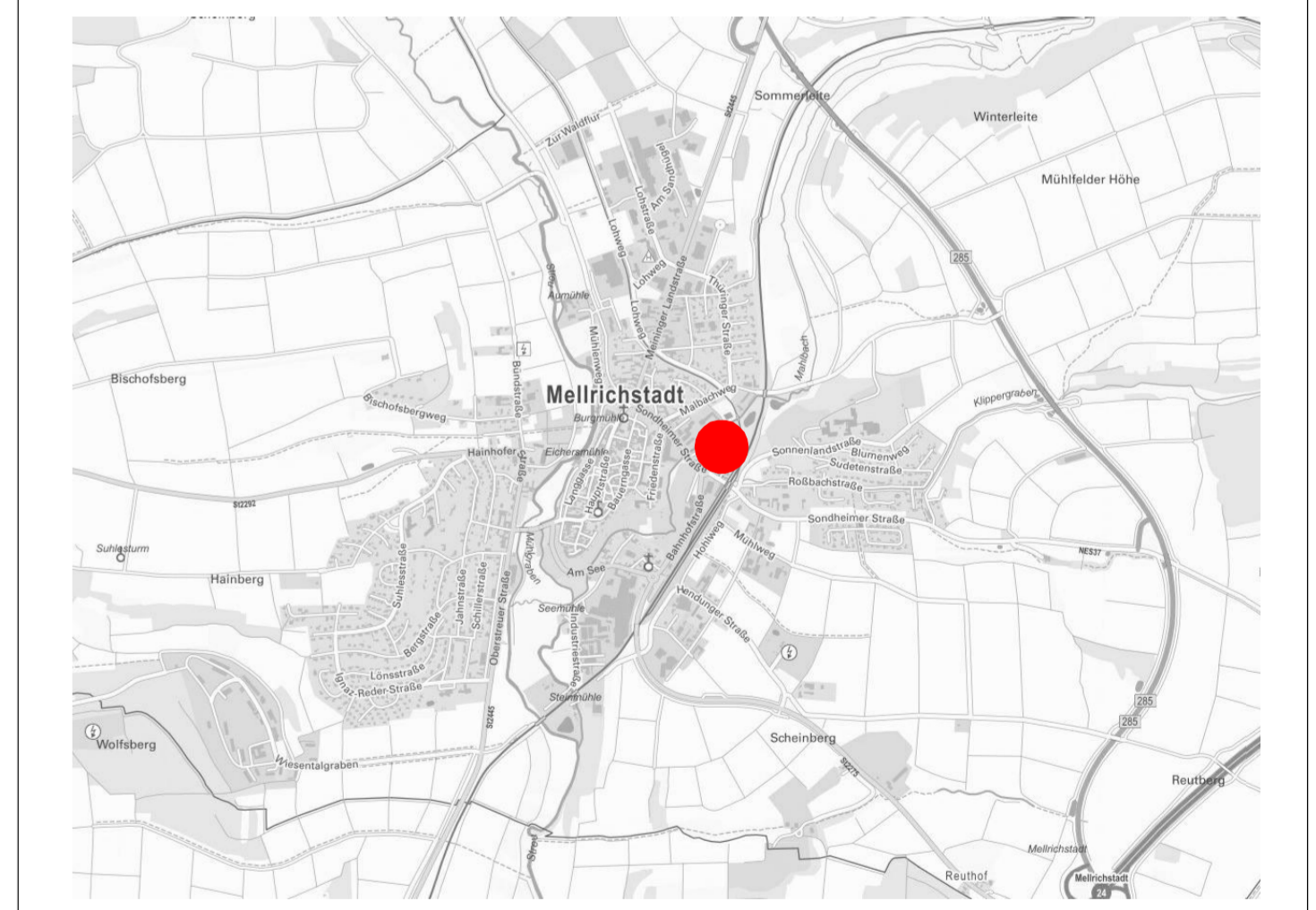
- Der Rat der Stadt Mellrichstadt hat in seiner Sitzung vom ...-...-2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Sondheimer Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...-...-2018 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- 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.
- 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.
- Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ...-...-2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ...-...-2018 bis einschließlich ...-...-2018 beteiligt.
- Der Rat der Stadt Mellrichstadt hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung vom ...-...-2018 behandelt und die erneute Auslegung beschlossen.
- Die erneute 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.
- Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ...-...-2018 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom ...-...-2018 bis einschließlich ...-...-2018 beteiligt.
- Die erneute öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfs wurde am ...-...-2019 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...-...-2019 wurde in der Zeit vom ...-...-2019 bis einschließlich ...-...-2019 öffentlich ausgelegt.
- Zum erneut geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.02.2019 wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom ...-...-2019 bis einschließlich ...-...-2019 beteiligt.
- Der Rat der Stadt Mellrichstadt hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung vom ...-...-2019 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ...-...-2019 als Satzung beschlossen.

Eberhard Streit, 1. Bürgermeister (Siegel)

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: 15.02.2019 geänderter Entwurf i.d.F. vom 15.02.2019

Eckhard Bökenbrink
Herrngartenstraße 24
Info@boekenbrink.com
www.boekenbrink.com

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