C Textliche Festsetzungen

Festgesetzt wird ein sonstiges (SO) Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel" gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1. (SO) Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel" gemäß §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
1.1 Das Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel" dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsmarktes, eines Getränkemarktes sowie Nebennutzungen.
1.2 Zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandelsmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² inkl. Randsortimente und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m². Die Nutzung für eine Bäckereifiliale und/ oder Café wird ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Die Grundflächenzahl beträgt 80 von 100 (GRZ 0,8)
2.2 Die Geschossflächenzahl beträgt 30 von 100 (GFZ 0,3)
2.3 Die Oberkante (OK) von Gebäuden darf in dem Teil des Plangebiets, in dem eine Wandhöhe von 7,80 m (WH 7,80 m) festgesetzt ist, eine Höhe von 222,80 Meter ü. NN nicht überschreiten. Die Überschreitung der Höhe der Oberkante von Gebäuden durch Dachaufbauten ist in Ziffer 14.1.3 festgelegtem Umfang zulässig.
2.4 Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußboden im Erdgeschoss des Gebäudes bis zum Schnittpunkt der Außenkante der Umfassungsmauer mit der Dachhaut, darf die festgesetzte Wandhöhe nicht überschreiten. Die Oberkante des fertigen Fußboden im Ergeschoss des Gebäudes darf nicht höher als 215 ü. NN liegen.

3. Bauweise
3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen nach § 14 Abs. Bau NVO sind im Plan ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Grünordnung, Pflanzgebote
5.1 Die unbebauten Grundstücksflächen, die nicht als Erschließungsflächen benötigt werden, sind als Vegetationsflächen zu entwickeln, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
5.2 In der Summe ist je 800 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaumhochstamm anzupflanzen. Die zeichnerisch dargestellten Laubbäume werden dabei angerechnet.
5.3 Es sind standortgerechte Laubbaumarten oder -sorten zu verwenden. Für die Anpflanzung von Bäumen im Bereich von Erschließungsflächen sind Arten und Sorten zu verwenden, die der empfohlenen Straßenbaumliste des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag oder der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel" entsprechen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist unzulässig. (vgl. Artenliste unter Festsetzungen)
5.4 Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:
- Laubbaumhochstamm, 3 xv, Stammumfang 16 - 18 cm
Die Pflanzqualitäten richten sich nach den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der DIN 18916.
5.5 Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen ist pro Baum eine offene Baumscheibe von mind. 12 m² oder eine Pflanzgrube mit einem durchwurzelbaren Volumen von mind. 12 m³ (gemäß FLL-Richtlinie „Empfehlung für Baumpflanzungen" - aktuelle Ausgabe) herzustellen. Die Bäume innerhalb von Belags- und Verkehrsflächen sind durch wirksame Schutzvorkehrungen vor Beschädigungen durch Anfahren oder Überfahren dauerhaft zu schützen.
5.6 Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen innerhalb von einem Jahr nach Baufertigstellung bzw. Nutzungsaufnahme abgeschlossen sein. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

6. Artenliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	H, 3xv, 12-14
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	H, 3xv, 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, 12-14
Prunus avium ´Plena´	Vogel-Kirsche	H, 3xv, 12-14
Quercus robur	Stiel-Eiche	H, 3xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 3xv, 12-14
Sorbus intermedeia ´Browers´	Schwedische Mehlbeere	H, 3xv, 12-14
Tilia cordata ´Greenspire´	Winter-Linde	H, 3xv, 12-14
Pyros in Sorten	Birnen	H, 3xv, 12-14
Malus in Sorten	Apfelbaum	H, 3xv, 12-14

Sträucher:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne	Str, 2xv, 60-100
Cornus mas	Kornelkirsche	Str, 2xv, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	Str, 2xv, 60-100
Cartaegus monogyna	Weißdorn	Str, 2xv, 60-100
Rosa canina	Hecken-Rose	Str, 2xv, 60-100
Rosa multiflora	Vielblütige Rose	Str, 2xv, 60-100
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Str, 2xv, 60-100

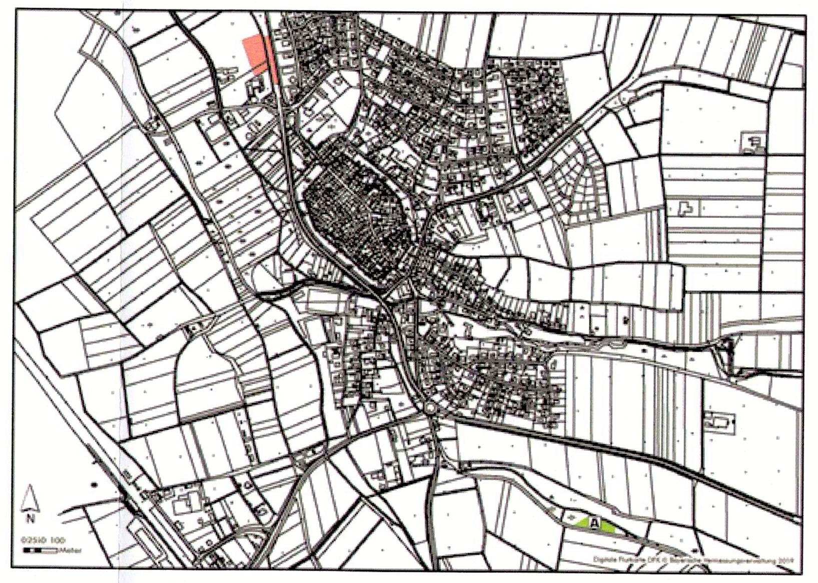
Pflanzenliste für Erschliesungsflächen / Parkplatz, z.B.:

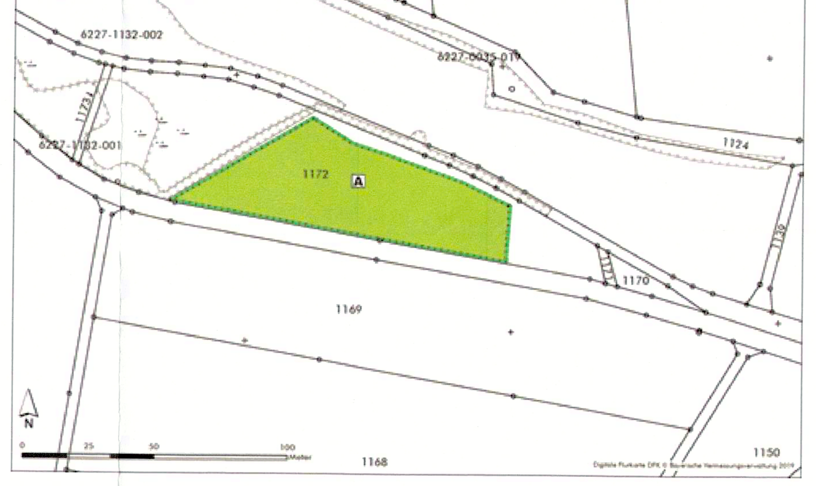
Acer platanoides z.B. "Columnare", "Emerald Queen", "Cleveland"	Spitz-Ahorn
Acer campestre "Elsrijk"	Feld-Ahorn
Carpinus betulus "Fastigiata" o. a. kleinkronige säulenartige Sorten	Hainbuche

Bodendecker:

Potentilla in Sorten	Fünffingerstrauch
Spirea in Sorten	Spierstrauch
Hypericum in Sorten	Johanniskraut
Lonicera in Sorten	Heckenkirsche
Bodendeckerrose in Sorten	Bodendeckerrose

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB)
Dem Bebauungsplan wird als Fläche und Maßnahme zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB eine Teilfläche der stadteigenen Fläche Fl. Nr. 1172 der Stadt Mainbernheim außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.





Ausgleichsfläche A: Umwandlung von Acker in Grünland FlurNr. 1172, Gemarkung Mainbernheim
Flächengröße: 7.197 m²; davon zugeordnet: 3.466 m²
Anlage: - Ansaat mit standortgemäßem, autochthonem Saatgut (RSM 8.1 regio, zertifiziert)
Pflege: - zur Aushagerung viermalige Mahd in den ersten vier Jahren
- danach zweischürige Mahd (erste Mahd ab 15.07., zweite Mahd ab 01.09.) mit Mähgutabfuhr- Verzicht auf jegliche Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
Die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme ist spätestens innerhalb eines Jahres nach Baubeginn umzusetzen.
Die Anlage, Pflege und Nutzung der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück Nr. 1172 sind frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
Die Einfriedung der Ausgleichsflächen ist unzulässig.
Die ordnungsgemäße und fachgerechte Pflege der Ausgleichsfläche obliegt der Stadt Mainbernheim

8. Versorgungsleitungen
Die Verlegung von Versorgungsleitungen ist auf die geplanten Bäume abzustimmen. Es ist ein Sicherheitsabstand von mindestens 2,50 m einzuhalten. Sollte dieser Mindestabstand unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen vorzusehen. Entsprechendes gilt bei der Neupflanzung von Bäumen.

9. Immisionsschutz
9.1 Zufahrten und Fahrgassen sind asphaltiert auszubilden.
9.2 Die Nutzung von Stellplätzen im Nachtzeitraum (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) ist unzulässig.
9.3 Eine Belieferung des zulässigen Marktes im Nachtzeitraum (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) ist unzulässig.
9.4 Anlieferrampen, alle lärmrelevanten haustechnischen Anlagen und technischen Betriebseinrichtungen, mit der Ausnahme der Heizungsanlage (Kaminmündung) sind an die, dem Wohngebiet abgewandten Westseite des Gebäudes vorzusehen. Das Immisionsgutachten der Fa. IBAS vom 02.04.2019 wird als Anlage dem Bebauungsplan zugefügt. Sollten weitere lärmrelevante Anlagen und technische Betriebseinrichtungen außerhalb des Gebäudes hinzukommen, ist für diese ebenfalls eine schalltechnische Untersuchung durchführen zu lassen.

10. Abstandsflächen
Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

11. Abgrabungen
Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Gelände sind zulässig, sofern die daraus resultierenden Abstandsflächen eingehalten werden.

12. Werbeanlagen
12.1 Werbeanlagen mit grellem, wechselndem Licht sowie Projektionen sind unzulässig. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit nach unten strahlenden Gehäusen (Stand der Technik) zu verwenden. Erforderliche Sichtdreiecke sind einzuhalten. Die Beleuchtung ist auf die Zeit von 6 - 22 Uhr zu begrenzen.
12.2 Innerhalb der, in der Planzeichnung vorgesehenen Fläche, ist ein freistehender zweiseitiger Werbepylon zulässig. Die Außenkante des Werbepylons muss eine Mindestabstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße B8 haben. Der Werbepylon darf die maximale Höhe von 5 m ab Oberkante des Fundamentes nicht überschreiten. Die maximale Gesamtbreite beträgt 3 m. Die Größe der Werbefläche des Pylons darf max. 8 m² je Seite betragen.
12.3 Des Weiteren sind Werbeanlagen an den Gebäuden zulässig. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens ist ein Antrag auf Genehmigung der Werbeanlagen zu stellen.

13. Bauverbotszone
Innerhalb der Bauverbotszone sind zulässig
→ Stellplätze

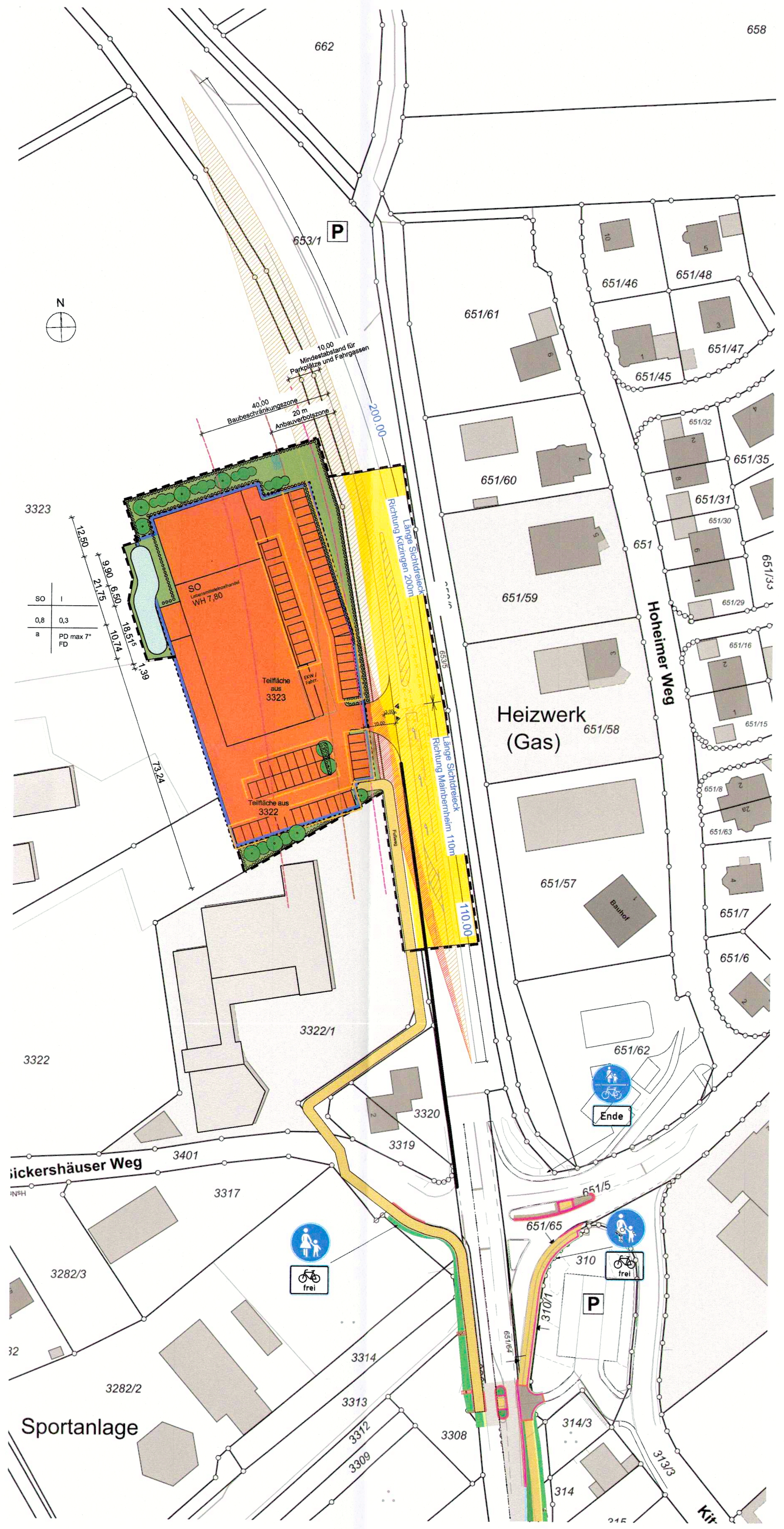
14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
14.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
14.1.1 Fassaden
Fassaden sind als verputzte Fassaden, Holz-, oder Glasfassaden aufzuführen. Fassadenverkleidungen in Holz sind zulässig. Verputzte Fassaden sind in hellen Farbtönen zu streichen. Im Bereich des Gebäudesockels sind auch dunkle Farbtöne, wie z. B. grau zulässig. Fassadenverkleidungen sind zulässig, sofern diese nicht 2/3 der gesamten Fassadenfläche des Gebäudes übersteigen.
14.1.2 Dachgestaltung
Zulässig sind Pultdächer (PD) bis max. 7° Dachneigung und Flachdächer.
Übliche Dachfarben wie rot, braun, schwarz / anthrazit und grau sind zulässig. Für die Dacheindeckung dürfen keine glänzenden Materialien verwendet werden. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie auf den Dachflächen ist zulässig, sofern potenzielle Beeinträchtigungen durch Blendwirkungen des Verkehrs der Kreisstraße und der umliegenden Bebauung durch geeignete technische / bauliche Maßnahmen (z.B. blend/-spiegelfreie Ausführung von Oberflächen, liegende Anordnung o.ä.) ausgeschlossen werden.
14.1.3 Folgende Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,50 m zulässig:
- Kamine und Be- und Entlüftungsrohre, Antennen und technische Gebäudeausrüstung
14.2 Einfriedungen
Einfriedungen außerhalb der Bauverbotszone sind allgemein zulässig. Im übrigen, bleibt es bei der Regelung gemäß Art. 23 BayStrWG.
Einfriedungen sind aus Maschendrahtzaun oder als Stabgitterzaun, Höhe max.: 1,50 m, Farben grün oder grau, zulässig und gemäß den Pflanzenarten und - Qualitäten der Artenliste zu hinterpflanzen. Betonsockel sind untersagt.
Einfriedungen, entlang gemeinsamer Grenzen mit Flächen für die Landwirtschaft, sind um 50 cm versetzt innerhalb des Vorhabengebietes zu errichten. Die Errichtung von Einfriedungsmauern ist untersagt.
14.3 Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 3,00 m, gemessen vom Schnittpunkt der Außenseite Stützmauer mit dem Gelände bis zur Oberkante der Stützmauer, soweit erforderlich, zulässig.

15. Vorhaben- und Erschließungsplan
Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan.

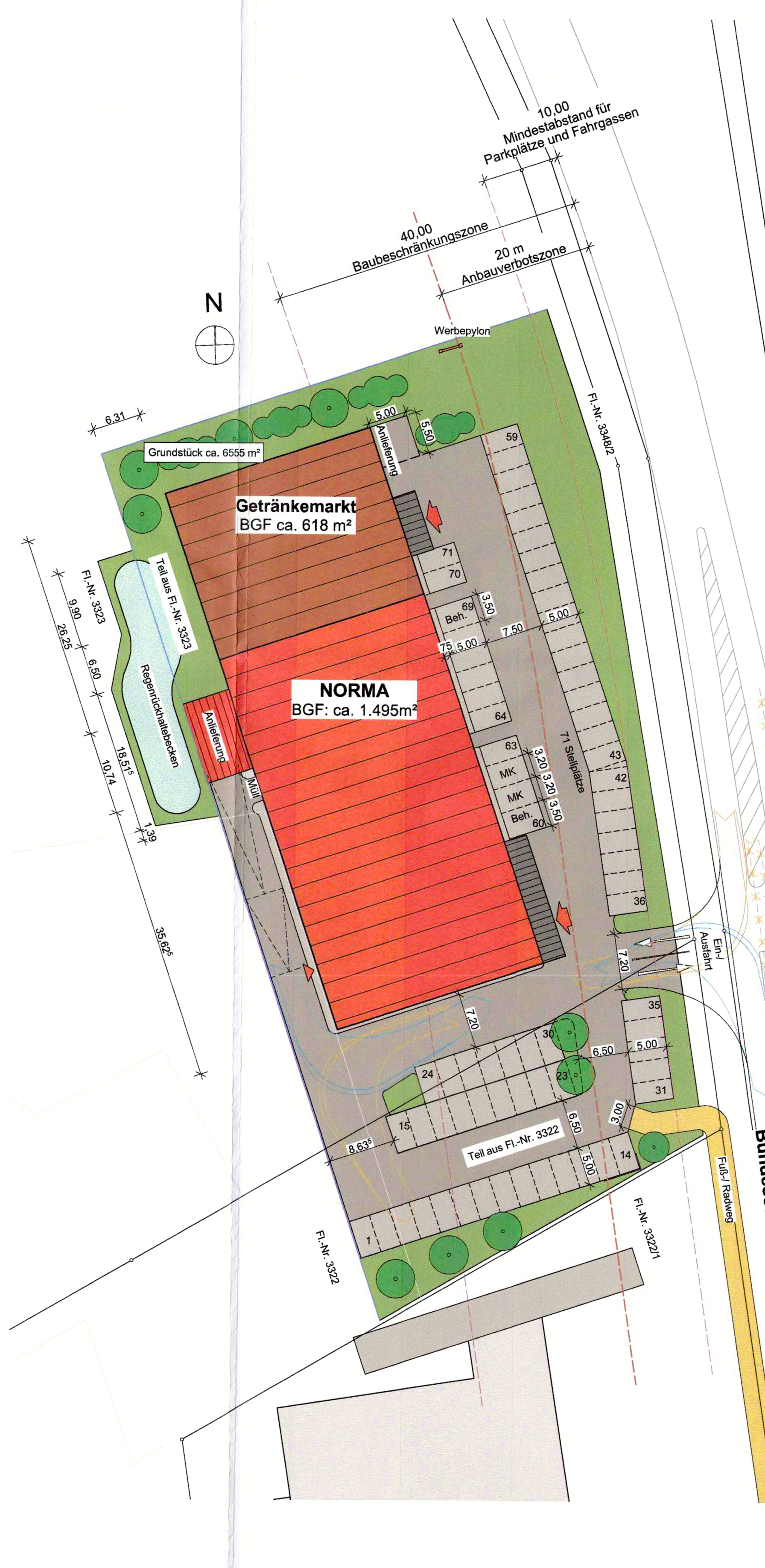
16. Erschließung
16.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Telekom, Breitband
Das Plangebiet wird im Zuge der Bebauung neu erschlossen. Geplante Leitungen sind unterirdisch zu verlegen und auf geplante Baumstandorte abzustimmen.
16.2 Entwässerung
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird in den gemeindlichen Mischwasserkanal eingeleitet. Niederschlags-, und Oberflächenwasser werden über ein Regenrückhaltebecken gesammelt und in ein nahegelegenes Gewässer eingeleitet. Vorbehaltlich wasserrechtlicher Prüfung.
16.3 Verkehr
Die Einfahrt zu dem Plangebiet erfolgt von der Bundesstraße B8.
Vom Plangebiet ist eine Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Straße entlang der Bundesstraße und über den Sickenhäuser Weg herzustellen.

Hinweise

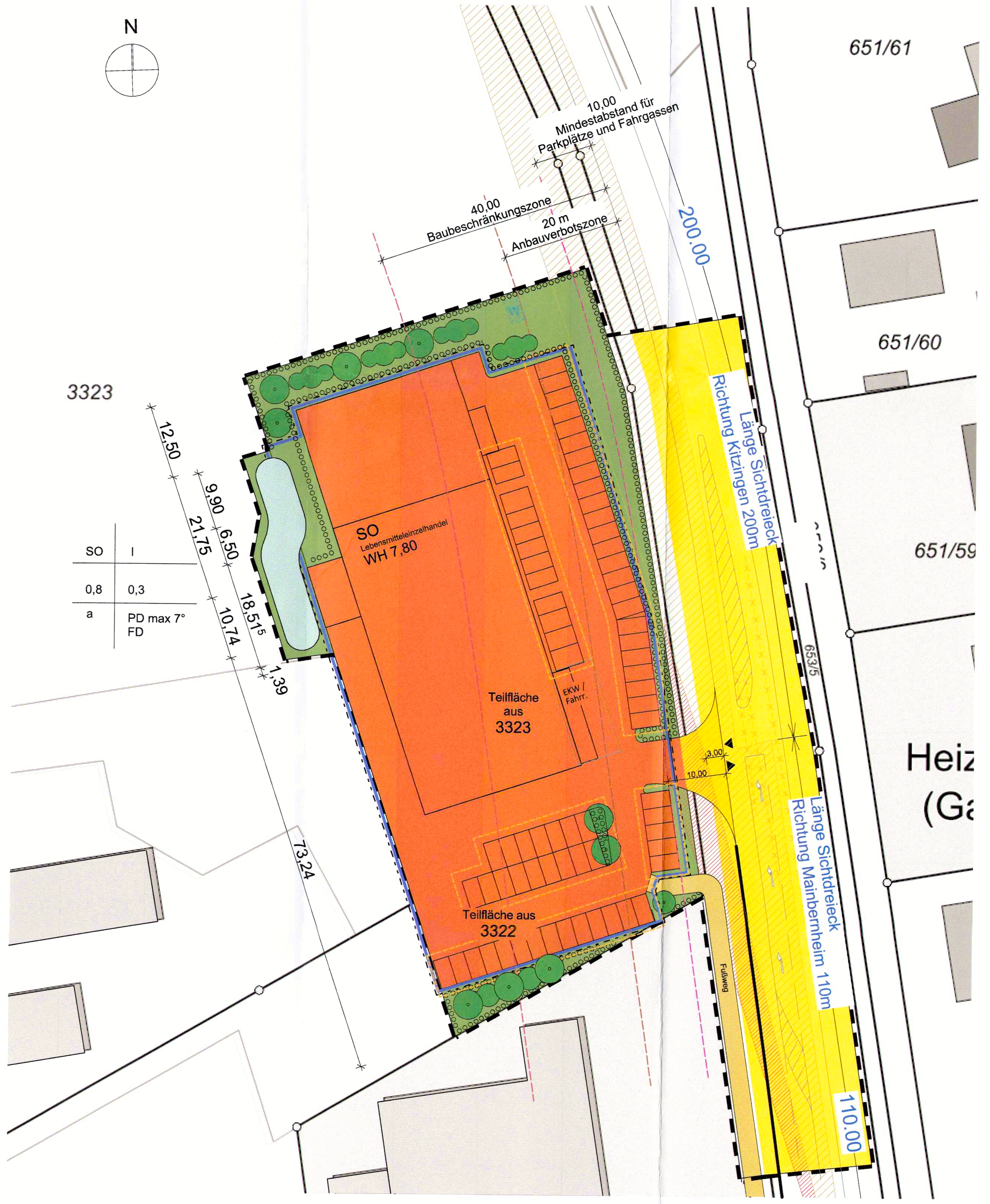
1. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 DSchG anzuzeigen. Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und 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.
2. Zwischen den geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten. Falls dieser Abstand nicht eingehalten werden kann, sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen, z.B. Verwendung von Leerrohren, Einbau von Wurzelsperren etc. (vgl. Merkblatt R 2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DVGW, Ausgabe 2013).
3. Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen ist die DIN 18920 zu beachten.
4. Zur Vermeidung von Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 i.V.m.Abs. 5 BNatSchG ist spätestens im Jahr vor Baubeginn eine Schwarzbrache (ständige Bearbeitung) von Mitte Februar bis Ende August herzustellen.
5. Bei einer Versickerung von Niederschlagswasser sind die Vorschriften der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung, sowie der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
6. Auf eine geringstmögliche Versiegelung des Bodens ist zu achten.



Anbindung Rad-/Fußweg M: 1/1000



Konzept M: 1/500



A Planzeichen als zeichnerische Festsetzung

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- SO Lebensmitteleinzelhandel — Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 BauNVO)
- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO

GRZ	Grundflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 1 Bau NVO
GFZ	Geschoßflächenzahl nach § 16 (2) Nr. 2 Bau NVO
E + 1	Zahl der Vollgeschosse nach § 16 (2) Nr. 3 BauNVO
WH 10,00	Wandhöhe
a	abweichende Bauweise

- Mindestabstand 10 m für Parkplätze und Fahrgassen
- Anbauverbotszone 20 m zum Fahrbahnrand
- Baubeschränkungszonezone 40 m zum Fahrbahnrand
- Sichtfeld Anfahrtssicht
- Sichtfeld Annäherungssicht
- Werbeanlagen
- Stellplätze
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen
- Straßenbegrenzungslinie
- RRB — Regenrückhaltebecken

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflöchenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform mit max. Dachneigung

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- F — Fußweg
- EKW / Fahrr. — Einkaufswagenbox / Fahrradstellplatz

Grünflächen (§ 9 Abs. 15 Nr. Abs. 6 BauGB)

- Private Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a Abs. 6 BauGB)
- Bäume
- Sträucher

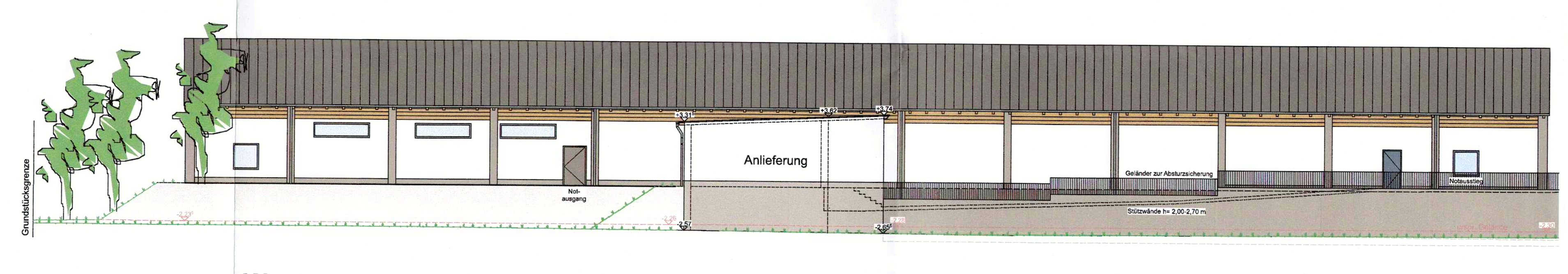
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20); zugeordnete Ausgleichsfläche

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB
- Umwandlung von Acker in Grünland

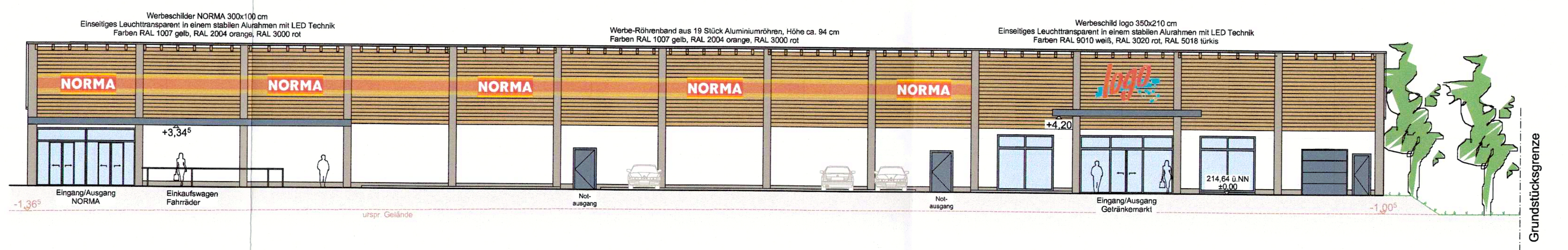
B Hinweise; Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

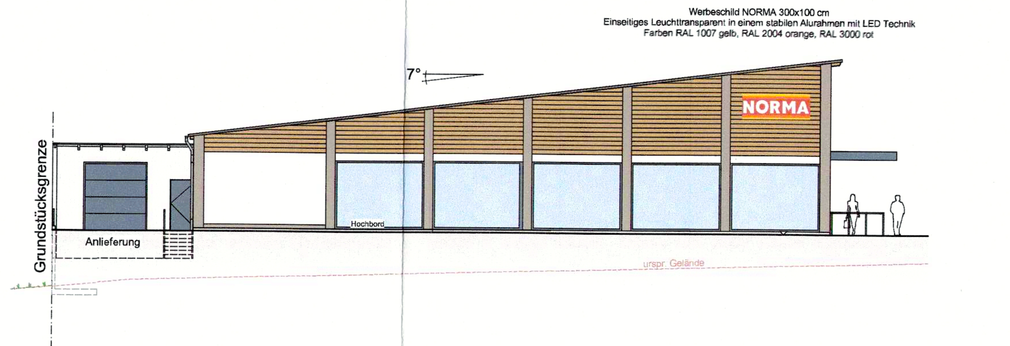
- oberirdisch
- unterirdische Druckleitung
- Gemarkungsgrenze
- geplante Grundstückszufahrt/ -ausfahrt
- Straßenverkehrsfläche
- vorhandene Gebäude
- 762/6 — vorhandene Flurstücksgrenzen mit Flurnummern
- 10,00 — Bemaßung



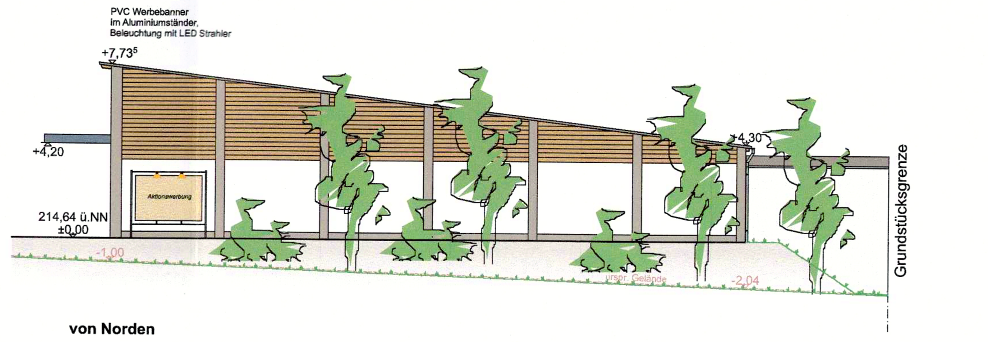
von Westen



von Osten



von Süden



von Norden

Ansichten M: 1/200

Stadt Mainbernheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Lebensmittelmarkt an der Bundesstraße B8"

VERFAHRENSVERMERKE

1.) Die Stadt Mainbernheim hat in ihrer Sitzung vom **11.07.2019** die Aufstellung des Bebauungsplanes "Lebensmittelmarkt an der Bundesstraße B 8" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.07.2019** ortsüblich bekannt gemacht.
2.) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **11.07.2019** hat in der Zeit vom **30.07.2019** bis zum **30.08.2019** stattgefunden.
3.) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **11.07.2019** hat in der Zeit vom **30.07.2019** bis zum **30.08.2019** stattgefunden.
4.) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **14.11.2019** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ***06.02.2020*** bis ***06.03.2020*** beteiligt
5.) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom **17.06.2020** wurde mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ***12.08.2020*** bis zum ***12.09.2020*** öffentlich ausgelegt.
6.) Die Stadt Mainbernheim hat mit Beschluss des Stadtrates vom ***15.10.2020*** den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ***01.10.2020*** als Satzung beschlossen.

Mainbernheim, den ***28.10.2020*** .... Peter Kraus, Erster Bürgermeister

7.) Ausgefertigt:

Mainbernheim, den ***28.10.2020*** .... Peter Kraus, Erster Bürgermeister

Planungsdienstleistung
PlanProBau
Waldanger 14
91257 Pegnitz
fon (09241) 80 81 410
fax (09241) 80 98 533
e-mail info@planprobau.de
internet www.planprobau.de

Fassung vom:	01.10.2020
Maßstab	1:1000 / 1:200
erstellt	N. Gordner

© 2020 PlanProBau Real Estate GmbH - Diese Planung ist urheberrechtlich geschützt.
Die übermittelten Planunterlagen bleiben bis zur vollständigen Bezahlung durch den Auftraggeber im Eigentum der Firma PlanProBau Real Estate GmbH.