

Stadt Ebern

vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Aldi“

4. BBP-Änderung "Gewerbegebiet Sandhof II"

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
(= TEIL B)**

vom 27.09.2018

PLAN SIEHE TEIL A!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:

- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt

Immissionsschutz:

Es gilt ein Emissionskontingent mit einem Schallleistungspegel von 55 dB(A)/m². Der Nachweis obliegt dem Bauherren.

2. Maß der baulichen Nutzung

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ; § 20 Abs. 2 BauNVO) von 1,2 gemäß Planeinschrieb.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) wird mit 1.200 m² festgesetzt:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe für das Plangebiet wird mit 9,00 m über dem Niveau der bestehenden Carl-Benz-Straße festgesetzt.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO).

Stellplätze sind nur innerhalb der gekennzeichneten Fläche für private Parkplätze (Flächen für Nebenanlagen) zulässig.

4. Nebenanlagen

Im Bebauungsplan sind Nebenanlagen für Stellplätze und Abstellflächen für Einkaufswagen festgesetzt.

5. Pflanz- und Erhaltungsgebote

Bestehende Gehölze am Ostrand des Geltungsbereiches sind zu erhalten.

Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe nachfolgende Artenlisten), artentsprechend zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist auf stadtklima-verträgliche Sorten in Anlehnung an die aktuellste Fassung der GALK Straßenbaumliste und aufgrund der Parkplatzsituation auf Baumarten ohne oder mit nur wenig Honigttauabsonderung zurückzugreifen.

Pflanzliste

Pflanzungen sind mindestens in den angegebenen Pflanzenqualitäten auszuführen. Als Mindestpflanzqualitäten gelten:

- Hochstamm, 3xv, mDb., StU 18 - 20
- Hei., 2xv., 125 – 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)
- Kletter- und Schlingpflanzen, Sol., mB./ i.C., 100 – 150 cm
- VStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100 cm

Bäume

Acer platanoides
Acer campestre
Amelanchier arborea
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus petraea
Quercus robur
Sorbus aucuparia
Sorbus aria
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

Spitz-Ahorn
Feld-Ahorn
Felsenbirne
Hainbuche
Esche
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Gewöhnliche Eberesche
Echte Mehlbeere
Winter-Linde
Sommer-Linde

Sträucher

Berberis vulgaris
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus avium
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canina
Rosa rubiginosa
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

Berberitze
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Hasel
Weißdorn
Eingriffeliger Weißdorn
Gemeiner Liguster
Heckenkirsche
Vogelkirsche
Schlehe
Faulbaum
Hunds-Rose
Wein-Rose
Schwarzer Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Klettergehölze

Hedera helix
Clematis vitalba
Polygonum aubertii
Hydrangea petiolaris
Lonicera spec.
Parthenocissus quinquefolia

Efeu
Waldrebe
Schlingknöterich
Kletterhortensie
Jelängerjelier
Wilder Wein

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, eine Gemeinschaftsausgabe der FGSV mit der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall) und des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) zu beachten. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass Bäume in einem Abstand von mind. 2,50 m zur Außenhaut von bestehenden und geplanten Versorgungsanlagen gepflanzt werden. Sollten diese Abstände unterschritten werden, sind in Abstimmung mit dem Leitungsträger geeignete Schutzvorkehrungen gemäß dem oben genannten Merkblatt zu treffen.

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB Art. 47 und 48.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Fassadengestaltung

Im Plangebiet dürfen keine reflektierenden, reinweißen oder fluoreszierenden Farben bzw. Materialien Verwendung finden.

2. Dachgestaltung

Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung bis 30° zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Im Bereich von Verkehrswegen ist die Höhe zur Freihaltung der Sichtfelder auf 0,8 m beschränkt. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit der Kommune zugelassen werden. Zaunsockel (aus Mauern usw.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren. Die Zaunanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.

4. Durchlässigkeit der Oberflächen

Parkplätze sowie Flächen, die nicht als asphaltierte Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen, Schotterterrassen, Rasengittersteine.

5. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Solarkollektoren und/oder Photovoltaik-Modulen, ist zulässig. Kollektoren bzw. Module auf dem Dach müssen vom Schnittpunkt Wand/Dach einen Mindestabstand von 0,50 m einhalten und dürfen höhentechisch nicht wesentlich über der Dachlinie hinausragen.

6. Entwässerung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem über die bereits bestehenden Entwässerungseinrichtungen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

7. Beleuchtung

Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen.

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der B 279 nicht geblendet wird.

8. Werbeanlagen

Im Plangebiet werden folgende Werbeanlagen festgesetzt:

- 2 Werbepylone, maximale Anlagenhöhe 9,0 m über Niveau der angrenzenden Straße
- 1 Werbetafel, maximale Anlagenhöhe 6,0 m über Niveau der angrenzenden Straße

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

HINWEISE

1. Bodendenkmale

Sollten bei den Bauarbeiten Bodenfunde auftreten, so unterliegen diese der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG:

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 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.

2. Oberflächenwasserableitung

Sofern sich durch die Planung Änderungen bei der Versickerung bzw. Einleitung von Oberflächenwasser in die Vorflut ergeben sollte, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Nachweis ist gemäß Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) durchzuführen. Das Merkblatt ATV-DVWK-A 117 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

Wesentliche Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswasser sind die ausreichende Durchlässigkeit des Bodens sowie ein ausreichender Flurabstand. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass u. a. der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten). Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist der unterirdischen Versickerungsanlage eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Eine dezentrale Versickerung kann unter die Niederschlagsfreistellungsverordnung – NWFreiV fallen. In § 3 Abs. 1 NWFreiV wird zum erlaubnisfreien Versickern eine „flächenhafte“ Versickerung über den Oberboden vorausgesetzt. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen beachtet werden.

3. Regenwassernutzung

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m² Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m³ empfohlen.

Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) kann es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Regenwassernutzungsanlagen und der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann. Gemäß der Trinkwasserversordnung 2001 (TrinkwV) und der DIN 1988 sind solche Verbindungen unzulässig.

Auf die städtische Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

Regenwassernutzungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV), dem DVGW-Arbeitsblatt 555 „Nutzung von Regenwasser“ und auf den darin genannten allgemein anerkannten Regeln der Technik von einer Fachfirma geplant und installiert werden.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitung (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der TVO dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

4. Grundwasser, Gewässer

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 BayWG.

5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

6. Oberboden

Im Bereich von Baumaßnahmen anfallender Oberboden ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

7. Verkehrsemissionen

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden

8. Altlasten

Sollten bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die einen Altlastenverdacht begründen könnten, so ist unverzüglich das Landratsamt Haßberge zu informieren.

9. Artenschutz

Um brütende Vögel nicht zu schädigen oder zu stören, haben ggf. notwendige Gehölzrodungen außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht von Anfang März bis Ende September, zu erfolgen.

Aufgestellt:
Bamberg, den 27.09.2018
Sf-Ku-Eb-16.075.7

Planungsgruppe S t r u n z
Ingenieurgesellschaft mbH
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg
(09 51 / 9 80 03 – 0



Schönfelder