

**Stadt Ebern**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Netto-Markt Klein-Nürnberg 26“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
(= TEIL B)**

Vorentwurf vom 29.04.2020

**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 „Lebensmittel und Drogeriewaren“

*Immissionsschutz:*

Es gilt ein Emissionskontingent mit einem Schallleistungspegel von tags 65 und nachts 50 dB(A)/m<sup>2</sup>.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ, § 19 Abs. 1 BauNVO) von 0,8.  
Die maximal zulässige Verkaufsfläche (VK) wird mit 1.020 m<sup>2</sup> festgesetzt.  
Die maximal zulässige Firsthöhe wird mit 270,50 mNN festgesetzt.

#### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO dahingehend, dass Gebäude mit einer Kantenlänge über 50 m zulässig sind.  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt (§ 23 BauNVO).

#### 4. Nebenanlagen

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

#### 5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der erforderliche Ausgleichsbedarf beläuft sich insgesamt auf 0,1828 ha. Innerhalb des Geltungsbereichs werden 0,1828 ha erbracht.

Auf einer Gesamtfläche von 951 m<sup>2</sup> auf bisher intensiv bewirtschaftetem Grünland und Böschungsbereichen, außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, mindestens 5 Meter breite Hecken bzw. Gebüsche anzulegen. Die Pflanzung der dreireihigen naturnahen Heckenstrukturen erfolgt gemäß nachfolgender Pflanzliste. Im Anschluss daran ist ein Saumbereich ohne weitere Bepflanzung vorzusehen. In den Übergangszonen von Strauchschicht zu Saumbereich sind Ausbuchtungen unterschiedlicher Ausprägung anzulegen. Durch diese Ausbuchtungen werden im Wechsel windgeschützte, wärmebegünstigte sowie beschattete Offenbereiche geschaffen.

Um eine zunehmende Verbuschung des Krautsaumes zu vermeiden, ist alle 2-5 Jahre eine Mahd ab Mitte September durchzuführen. Jede Form des Nährstoffeintrages (z. B. durch Düngung o. ä., Ausbringen von Jauche, Mist o. ä.) ist auf der gesamten Ausgleichsfläche untersagt.

Der Pflanzabstand der Strauchschicht ist mit 1,5 m x 1,5 m auszuführen. Der Heister-/ Solitärgehölzanteil hat mindestens 15 % der Gesamtpflanzenanzahl zu betragen.

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

-Hei., 2xv., 125 - 150 (mB. oder ohne, je nach Art und Angebot)  
-VStr., 3 - 4 Tr., 60 – 100

Pflanzliste: Hecken / Gebüsche

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Salix caprea</i>	Sal-Wweide
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Für die Pflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial gemäß den Bedingungen der „Erzeugergemeinschaft für autochthone Baumschulerzeugnisse in Bayern“ (EAB) zu verwenden. Es ist auf das Wuchsgebiet 7 gemäß EAB zurückzugreifen. Stehen Gehölze der geforderten Wuchszone nicht in den gewünschten Arten, Pflanzqualitäten oder Stückzahlen zur Verfügung, ist alternativ auf autochthone Pflanzen angrenzender Wuchsgebiete (Nr. 8 oder 4) zurückzugreifen.

Alle Pflanzungen werden mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss geschützt (z. B. durch Drahtosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Erfolgt zum Verbissschutz eine Einzäunung, wird diese nach ca. 5 Jahren wieder abgebaut. Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege wird die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca. 10 cm) abgedeckt. Pflege und Unterhalt werden solange gewährleistet, bis derjenige Entwicklungszustand erreicht ist, dass die Pflanzung auch ohne Unterstützung (insbesondere Wässern) dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert ist.

Auf einer Gesamtfläche von 877 m<sup>2</sup>, innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes, wird auf bisher intensiv bewirtschaftetem Grünland die Entwicklung von Extensivgrünland (zweimalige Mahd / Jahr mit Abtransport des Schnitrgutes, Verzicht auf jede Form von Nährstoffeintrag, Düngung, Pflanzenschutzmittel usw., erster Schnitt bis Mitte Juni, zweiter Schnitt ab Mitte September) und Saumstrukturen (artenreiche Gras-Krautflur frischer bis feuchter Standorte) durch regelmäßiges Belassen von 10 % der Wiesenfläche als Brachestreifen mit jährlichem Lagewechsel, festgesetzt.

## **6. Artenschutz**

Um brütende Vögel nicht zu schädigen oder zu stören, dürfen ggf. notwendige Gehölzrodungen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also nur von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen.

Vor Beginn der Rodungsarbeiten werden die zu fällenden Gehölze durch eine fachkundige Person auf Rindenspalten, Astlöcher oder Höhlen und das dortige Vorkommen von Fledermäusen überprüft. Bei Auffinden von Individuen oder dem Vorhandensein von Hinweisen, welche auf eine Funktion als Quartierbaum schließen lassen (z. B. Kot-, Urinspuren), wird umgehend die Untere Naturschutzbehörde informiert. Beim Vorliegen von Quartierbäumen werden in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ersatzquartiere in Form von Fledermauskästen im Umfeld geschaffen und dauerhaft unterhalten. Gleiches gilt für etwaig abzubrechenden Gebäudebestand.

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen erfolgen die Erdarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit. Ist dies nicht möglich, wird auf den betroffenen Flächen alternativ von März bis mindestens Juli eine Schwarzbrache mit höchstens 4-wöchigem Bearbeitungssturnus eingehalten.

Zur Vermeidung der Schädigung potentieller Vorkommen von Individuen des Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläulings, sind die Ruderalflächen im Vorhabengebiet Ende Juni zu mähen.

## **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 1,5° zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

### **3. Einfriedungen**

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten.  
Im Bereich von Verkehrswegen ist die Höhe zur Freihaltung der Sichtfelder auf 0,8 m beschränkt.  
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, Schotterrasen, Rasengittersteine.

### **5. Entwässerung**

Die Entwässerung erfolgt über die bereits bestehenden Entwässerungseinrichtungen.  
Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung der Kreisstraße HAS 51 darf nicht beeinträchtigt werden.

## **6. Beleuchtung**

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

Beleuchtungsanlagen sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der Kr HAS 51 nicht geblendet wird.

## **7. Werbeanlagen**

Im Plangebiet ist ein Standort für einen Werbepylon (Höhe 4,73 m, Breite 2,58 m) am Ostrand festgesetzt. Am Westrand sind 4 Fahnenmasten vorgesehen.

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 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> empfohlen.

Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) kann es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Regenwassernutzungsanlagen und der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann. Gemäß der Trinkwasserverordnung 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 entsprechend tief liegende Bauteile erforderlichenfalls geschützt 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.

Bei der Planung und Ausführung der Wasserversorgungsanlage sind die Trinkwasserverordnung (TrinkwV), DIN Normen (z.B. DIN 1988-xx) und die Merk- und Arbeitsblätter des DVGW zu beachten:

- W 405 Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung
- W 331 Ausbau, Einbau und Betrieb von Hydranten

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist zur Sicherstellung der Nutzbarkeit für die Feuerwehr zu beachten, dass nur solche mit Nennweite (DN) 80 eingebaut werden.

## 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. Pflanzabstände

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

## 10. Artenschutz

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte durch Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Straßenanlagen insektenschonende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen, also z. B. warmweiße LED-Lampen.

## 11. Regenerative Energien

Die Nutzung von Solarenergie, also der Einsatz von Solarkollektoren und/oder Photovoltaik-Modulen, ist zulässig.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 29.04.2020  
Sf-Ku-Eb-19.057.7

Planungsgruppe Strunz  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg  
( 09 51 / 9 80 03 – 0



Schönfelder