

vorhabenbezogener Bebauungsplan (vBBP) "Aldi" (4. BBP-Ä GE Sandhof II), Stadt Ebern, Landkreis Haßberge, M 1:1000



PRÄAMBEL

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) erlässt die Stadt Ebern folgende Satzung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Aldi":

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt der von der Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg, ausgearbeitete Plan in der Fassung vom 07.08.2019, der zusammen mit den Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO); in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl., S. 588), geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408)

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

SO GEH Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung Lebensmittelmarkt

Maß der baulichen Nutzung

9 m Höhe der baulichen Anlage (Bezugsniveau siehe textl. Festsetzungen A2 bzw. B8)

0,8 Grundflächenzahl § 19 BauNVO

1,2 Geschossflächenzahl § 20 BauNVO

55 dB(A) max. Schalleistungspegel pro m²

VK Verkaufsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Druckleitung

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Ein-/Ausfahrt (Bestand)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

zu pflanzende Gehölze

Sonstige Planzeichen

St. Ew Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Einkaufswagen

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Geltungsbereich der Änderung

ZEICHNERISCHE HINWEISE

Gebäudeabriss

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes gelten weiterhin.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Immissionschutz:

Es gilt ein Emissionskontingent mit einem Schalleistungspegel 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 09,00 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 dahingehend, dass Gebäude mit einer Kantenlänge über 50 m zulässig sind. 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. Pflanzgebote

Die privaten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe nachfolgende Artenlisten), artensprechend zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist auf stadtklimaverträgliche Sorten in Anlehnung an die aktuellste Fassung der GALK Straßenbaumliste und aufgrund der Parkplatzsituation auf Baumarten ohne oder mit nur wenig Honigtaubsonderung zurückzugreifen. Der Erhalt bestehender Gehölze im Bereich des Pflanzgebots kann auf das Pflanzgebot angerechnet werden.

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

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

Klettergehölze

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

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 gewährleisten. 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. 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 höhenteknisch 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 (Alltlasten). 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 - NWFrelV fallen. In § 3 Abs. 1 NWFrelV 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 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 Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungsabstand 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 Straßenbausträger 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.

10. Immissionsschutz

Lüftungsausstritte von gebäudetechnischen Anlagen sind in Richtung Norden zu orientieren.

11. Anlagen der Bayerwerk Netz GmbH

Die im Gebiet bestehenden Strom- bzw. Gasleitungen sind zu beachten (s. Anlagen 1 und 2 in der Begründung zum Bebauungsplan).

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe dieser Leitungen ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Anlagen anzufordern. Ansprechpartner ist das KC Bamberg, Tel.: 0951/30932-0. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für diese Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

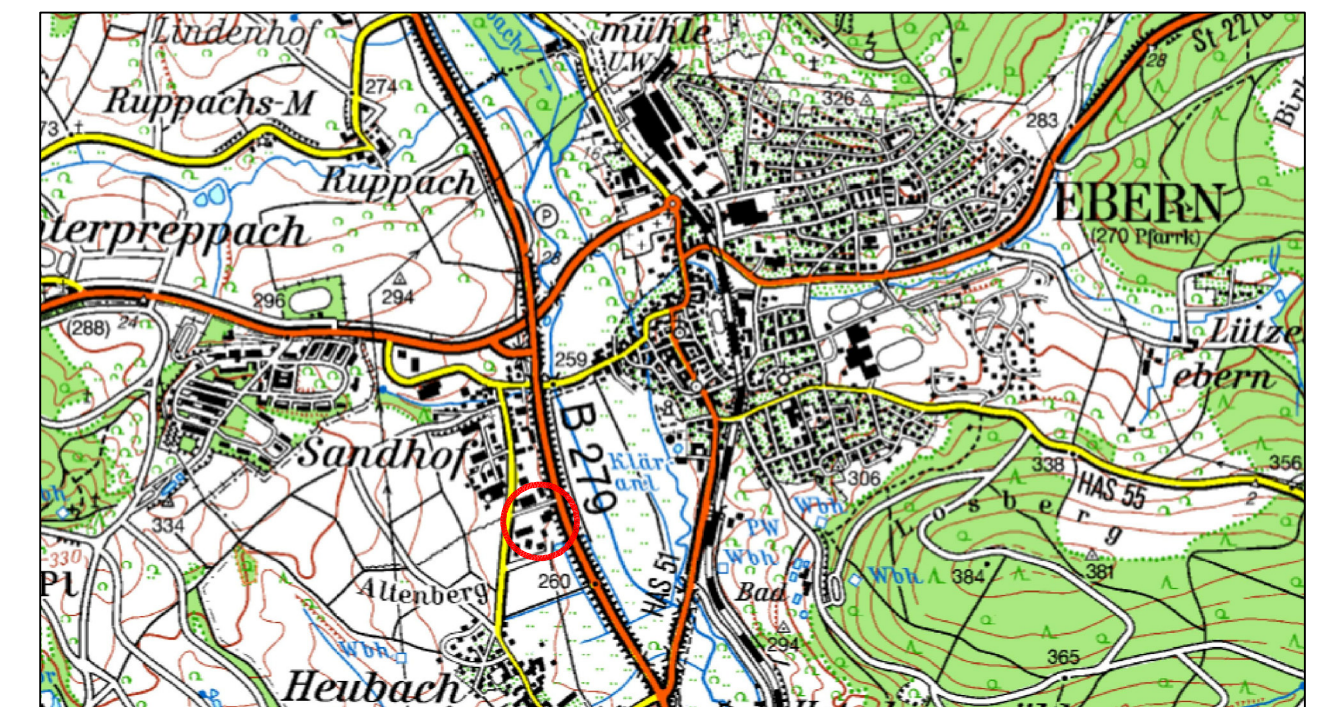
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass freigelegte Gasleitungen erst dann wieder verfüllt werden dürfen, nachdem Betriebspersonal der Bayerwerk Netz GmbH diese auf Beschädigungen überprüft haben.

Des Weiteren sind die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu beachten.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayerwerk Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Anfragen für Auskünfte zur Lage von Versorgungsanlagen der Bayerwerk Netz GmbH sind bitte mit einem Lageplan vorzugsweise per E-Mail an planauskunft-bamberg@bayerwerk.de, per Fax an 0951/30932-223 oder an die obenstehende Postadresse zuzusenden. Telefonische Anfragen bitte an 0951/30932-338.



Übersichtskarte ohne Maßstab

	16.07.5.6/7	Datum	gez.	gepr.
Vorentwurf		27.09.2018	Ba	Sf
Entwurf		07.08.2019	Ba	Sf
Änderung
Änderung
Satzung		19.12.2019	Ba	Ku

vBBP "Aldi", Stadt Ebern

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 29.09.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2018 hat in der Zeit vom 03.12.2018 bis 04.01.2019 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2018 hat in der Zeit vom 03.12.2018 bis 04.01.2019 stattgefunden.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 07.08.2019 wurden mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.11.2019 bis 06.12.2019 öffentlich ausgelegt.

Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom 19.12.2019 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 07.08.2019 als Satzung beschlossen.

30. JAN. 2020

Stadt Ebern, den

Bürgermeister

Ausgefertigt

04.03.2020

Stadt Ebern, den

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 05. MRZ. 2020 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Ebern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

04.03.2020

Stadt Ebern, den

Bürgermeister