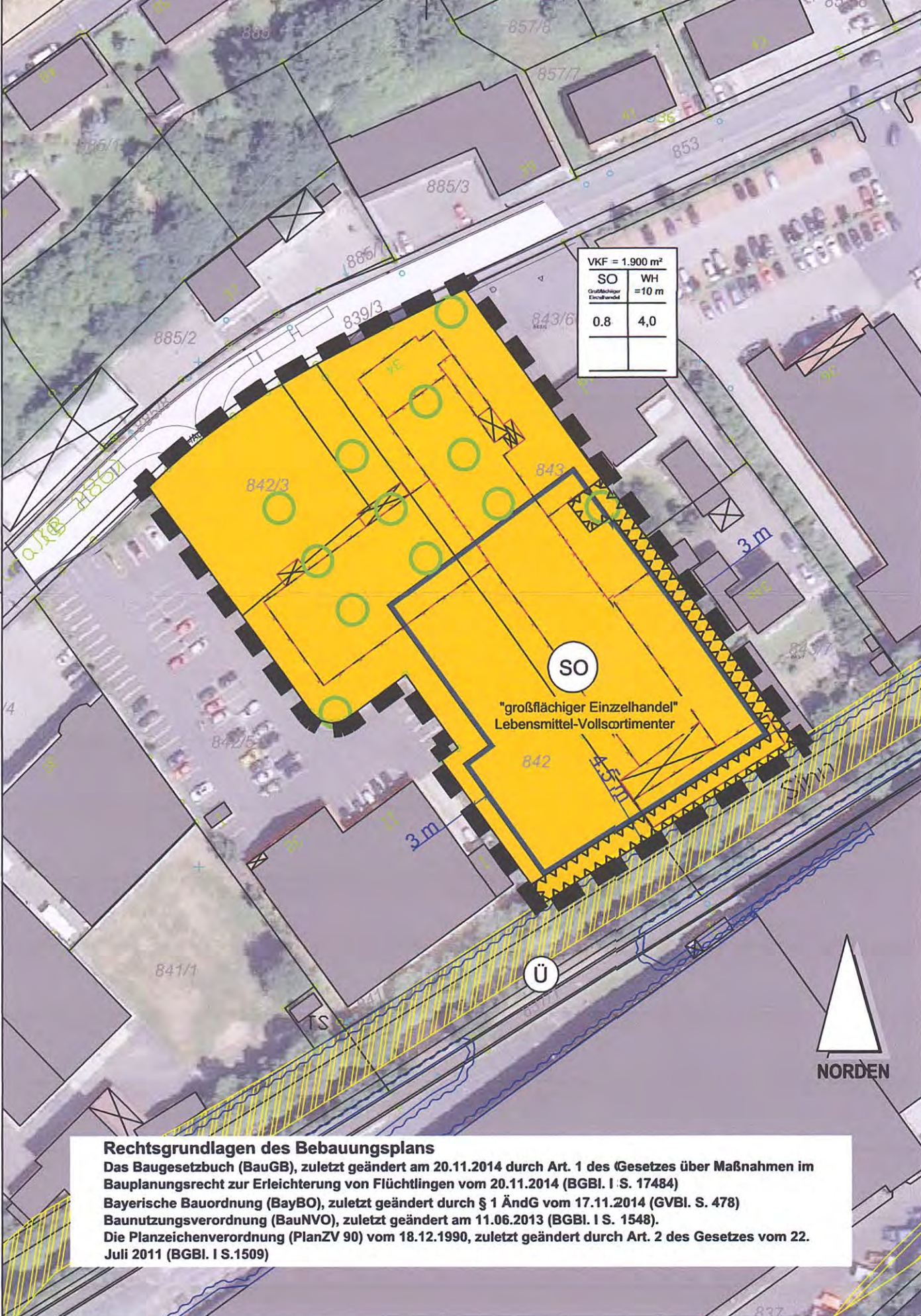




Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Das Baugesetzbuch (BauGB), zuletzt geändert am 20.11.2014 durch Art. 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 17484)
Bayerische Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch § 1 ÄndG vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478)
Baunutzungsverordnung (BauNVO), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509)

1 Planzeichen

■ ■ ■ Geltungsbereich des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel"
Lebensmittel-Vollsortimenter

Maß der Baulichen Nutzung

VKF	WH
SO	WH
GRZ	BMZ

GRZ = 0,8 Grundflächenzahl, max. zulässig
geringfügige Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,9 für
Verkehrsflächen nach § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig

BMZ = 4,0 Baumasse, max. zulässig

WH = 10m Wandhöhe, max. zulässig

VK = 1.900 m² Verkaufsfläche, max. zulässig

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

B Baugrenze nach § 11 BauNVO

Grünordnung

P Pflanzgebot:
hochstämmige Bäume ohne
Standortbindung

Wasserflächen / Wasserwirtschaft

W Flächen zur Gewässerbewirtschaftung:
Freizuhalten von Bebauung / befahrbar

Hinweise

X Abbruch Bestandsgebäude

B Bestandsgebäude

B Biotopflächen

Ü Überschwemmungsgebiet, neu berechnet

2 Textliche Festsetzungen

A) Art der baulichen Nutzung

1. Als Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich ein Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO) festgesetzt. Zulässig ist ein Vollsortimenter-Lebensmittel mit integriertem Getränkemarkt und Bäckerei- / Gastronomieeinheit.

B) Maß der Baulichen Nutzung

- Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird im Hinblick auf die landesplanerische Beurteilung auf **1.900 m²** (incl. Windfang) festgesetzt.
- Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Es werden geringfügige Überschreitungen bis zu einer GRZ von 0,9 für Verkehrsflächen nach § 17 Abs. 2 BauNVO zugelassen.
- Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 4,0.
- Zulässig ist eine Wandhöhe von max. 10 m über dem bestehenden Gelände.

C) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Die Baugrenzen werden mit 3 m Abstand zur westlichen und östlichen Grundstücksgrenze und mit 4,5 m zur südlichen Grenze festgesetzt.

Stellplätze und Boxen für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

- Als Dachform wird ein Flachdach oder ein flach geneigtes Sattel-/Pultdach (4-8 Grad) festgesetzt.

- Die Dachdeckung ist mit matten, gedeckten Tönen zulässig.

- Die Wandverkleidungen bzw. -putze sind in matten, gedeckten Farbtönen herzustellen. (z.B. RAL 7012, RAL 3001)

D) Immissionsschutz

Dem Sondergebiet wird der Schutzgrad eines Gewerbegebiets zugeordnet.

Einzuhalten sind die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm für die umgebende Bebauung. (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) basierend auf dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Ein Nachtbetrieb des Einkaufsmarkts (22.00 – 6.00 Uhr) wird ausgeschlossen.

Eine Nachtanlieferung (22.00 – 6.00 Uhr) wird ausgeschlossen. Ausnahme hiervon kann eine Anlieferung für die Bäckerei- / Gastronomieeinheit mit Transporter sein.

E) Brandschutz

Die erforderliche Erreichbarkeit durch die Feuerwehr, die Löschwasserversorgung sowie die Ausstattung mit Hydranten sind zu gewährleisten.
Bei der Baueingabe sind die Belange des baulichen Brandschutzes zu beachten.

F) Grünordnung

Pflanzgebot - Pflanzqualität und Pflanzdichte

Zu Einbindung des Plangebiets wird ein Pflanzgebot von mindestens 12 hochstämmigen Bäumen ohne Standortbindung festgelegt.

Mindestqualität: Hochstamm , 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm.

Artenauswahl siehe Anhang 1 der Begründung.

Erhaltungsgebot: Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Nutznießer ordnungsgemäß im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Bei Ausfällen sind diese durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Freiflächengestaltungsplan:

- Zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

- Die festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Bezugfertigkeit der Gebäude zu vollziehen.

G) Maßnahmen und Nutzungsregelungen zur Wasserwirtschaft

Flächen für die Gewässerbewirtschaftung:

Am südlichen Rand außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich der Uferstreifen der Sinn, der als Biotopfläche kartiert ist. Um die Erreichbarkeit des Grünstreifens zu Unterhaltungszwecken zu gewährleisten, ist eine Fläche für die Bewirtschaftung ausgewiesen, welche von Bebauung und Gehölzen freizuhalten und befahrbar sein soll, festgelegt.

Bei der Ausweisung des Bewirtschaftungsstreifens muss folgendes beachtet werden:

- Eine Bepflanzung der ebenen Fläche ist nicht zulässig.
- Der Bewirtschaftungsstreifen ist mit einer Schottertragschicht von mindestens 40 cm auszubilden und kann mit einer Humusschicht (oder Hackschnitzel) von ca. 5-10 cm überdeckt werden.
- Die Errichtung eines Zaunes parallel zur Sinn ist nicht zulässig.
- Eine Unterhaltungszufahrt mit einer Breite von mind. 3,00 m ist sicherzustellen.

H) Artenschutz

Folgende artenschutzrechtliche, Konflikt (d.h. Verbotstatbestände) vermeidende Maßnahmen sind zu treffen:

- Rodungsarbeiten von Gehölzen ausschließlich in der Zeit vom 1.10. - 28.02.
- Gebäudeabbruch im Zeitraum vom 1.10. - 15.03; ein Gebäudeabbruch ist auch vom 16.03. - 30.09. möglich, wenn nach vorheriger Durchsichtung keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten durch eine Fachkraft festgestellt werden.
- Baufeldräumung ausschließlich in der Zeit von 15.09. - 15.03. oder
 - ⇒ wenn zuvor z.B. durch Mulchen / Abschälen / Entfernen rasiger und krautiger Vegetationsbestände in der Zeit vom 15.09. - 15.03. als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten unattraktiv gestaltet und erhalten werden oder
 - ⇒ wenn durch eine Fachkraft sicher gestellt ist, dass sich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätte von Vogelarten im Baufeld befinden.
- Verbot der Beseitigung der Mehlschwalbennester zwischen 15.04. und 30.09.
- Als Ersatz für die entfallenden Mehlschwalbennester sind vor dem Entfernen der bestehenden 10 Kunstschwalbennester neu in der Umgebung (max. 100 m entfernt) des Plangebiets im räumlich funktionalen Zusammenhang der Population an geeigneter Fassade oder eigener Kunstwand anzubringen.
- Die Schwalbennester müssen angebracht sein bevor die Mehlschwalben nach Gebäudeabbruch aus dem Winterlebensraum zurückgekehrt sind.

Hinweise:

Artenschutz:

Eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zur Entfernung der Mehlschwalbennester ist an der Regierung von Unterfranken als Höhere Naturschutzbehörde zu beantragen.

Oberflächenwasser:

Das anfallende Oberflächenwasser soll möglichst direkt in die Sinn eingeleitet werden.

Eine Einleitung in ein Gewässer ist eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG.
Hierfür wird eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG erforderlich. Der Antrag ist beim Landratsamt Bad Kissingen zu stellen. Hierzu sind Nachweise, Berechnungen und Pläne vorzulegen nach:

- DWA M 153 DWA-Merkblatt "Handlungsempfehlung zum Umgang mit Niederschlagswasser" vom Aug. 2007
- DWA A 117 Bemessung von Regenrückhalteräumen
- WPBV Verordnung über Pläne und Beilagen im wasserrechtlichen Verfahren vom Okt. 2010

an die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers werden folgende Anforderungen gestellt:

- Einleitung in Grundwasser: Gemäß M 153, G12, max. 10 Punkte, Nachweis der Versickerung gemäß A 138.
- Einleitung in die Sinn: Gemäß M 153, G4, max. 21 Punkte (mittlere Regenabflussspende 120 l/s), Nachweis der Rückhaltung gemäß A 117 für ein einjähriges Ereignis.

Der Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes ist zu beachten.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Bad Brückenau hat in der Sitzung vom 19.05.15 die Aufstellung des Bebauungsplans im Beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 22.07.2015 mit Frist zur Stellungnahme bis zum 04.09.2015 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 21.07.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2015 bis 03.09.2015 öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat der Stadt Bad Brückenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 15.09.2015 den Bebauungsplan in der gemäß § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 15.09.2015 als Satzung beschlossen.

Bad Brückenau, den 24. Nov. 2016

Erste Bürgermeisterin Brigitte Meyerdirks

- Der Satzungsbeschluss wurde am 16.10.2015 gemäß § 10 Abs.3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Mit Beschluss vom 19.07.2016 hat der Stadtrat der Stadt Bad Brückenau die Durchführung eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB beschlossen.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 S. 1, § 4 Abs. 2 BauGB durch Schreiben vom 10.08.2016 mit Frist zur Stellungnahme bis zum 16.09.2016 erneut beteiligt.
- Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 S. 1, § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.08.2016 bis 16.09.2016 erneut öffentlich ausgelegt.

- Der Stadtrat der Stadt Bad Brückenau hat am 08.11.2016 den Bebauungsplan in der Fassung vom 19.07.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung und dessen rückwirkende Inkraftsetzung gem. § 214 Abs.4 BauGB zum 16.10.2016 beschlossen..

Bad Brückenau, den 24. Nov. 2016

Erste Bürgermeisterin Brigitte Meyerdirks

- Ausgefertigt

Bad Brückenau, den 24. Nov. 2016

Erste Bürgermeisterin Brigitte Meyerdirks

- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan mit rückwirkender Inkraftsetzung wurde am 25.11.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 und § 214 Abs. 4 BauGB bekannt gemacht. Der Bebauungsplan in der Fassung vom 19.07.2016 ist damit rückwirkend zum 16.10.2015 in Kraft getreten.

Bad Brückenau, den 28. Nov. 2016

Erste Bürgermeisterin Brigitte Meyerdirks

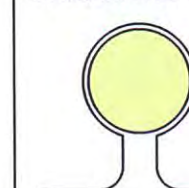
BAUHERR **Stadt Bad Brückenau**
Marktplatz 2
97769 Bad Brückenau

PROJEKT **Bebauungsplan Sondergebiet**
"Großflächiger Einzelhandel Lebensmittel-Vollsortimenter Kissinger Str. 34"
FINr. 842/3, 842 und 843 (Gemarkung Bad Brückenau)

Fassung vom 19.07.2016

MASZSTAB
1:1000
PLANSTAND
ENDGÜLTIG
BV-NR. / BLATT-NR.
3356/1
GEZ. / DATUM
MB/NB 19.07.2016

BAULEITPLANUNG



Dietz und Partner

Landschaftsarchitekten BDLA
Büro für Freiraumplanung GbR

Dietz und Partner GbR
Landschaftsarchitekten BDLA
Engenthal 42, 97725 Eifershausen
Tel. 09704/602180 Fax 09704/60218-9
info@dietzpartner.de
www.dietzpartner.de

Gezeichnet
19.07.2016, 14:11 Uhr

Projektskizze
19.07.2016