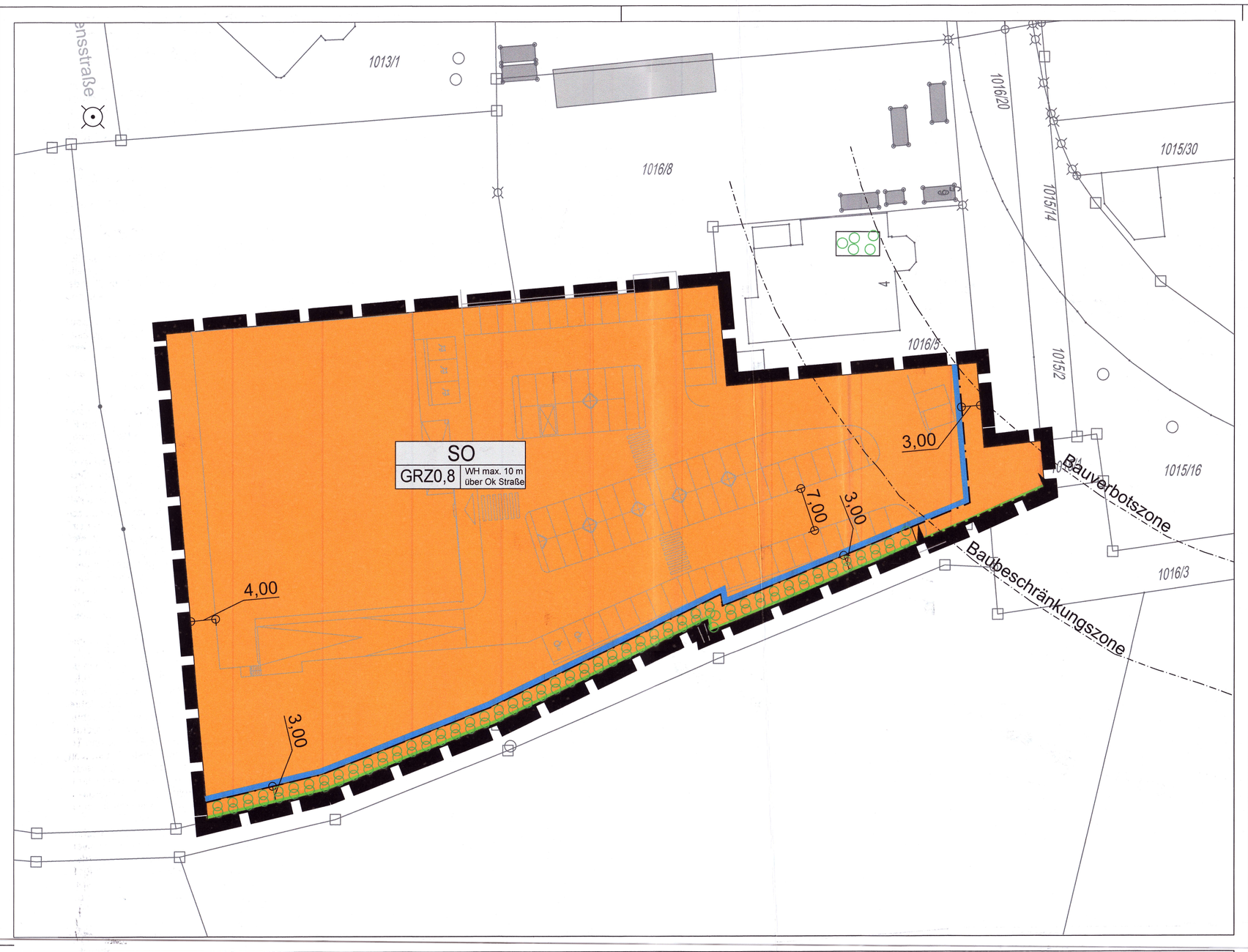


ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB-, § 11 BauNVO)

SO — Sondergebiet Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

GRZ — max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8

Wh max. — max. zulässige Wandhöhe, hier 10 m über Oberkante Straße

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen nd Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16/I (§ 9 Abs.7 BauGB)

Höhenbezugspunkt Siemensstraße

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

vorhandene Flurstücksgrenzen

vorhandene Bebauung

1013 — Flurstücksnummer

16,00 — Maße in Metern

PRÄAMBEL

Die Stadt Abenberg erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I Gewerbegebiet "Sondergebiet Einzelhandel" als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der im Planteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Für den Geltungsbereich gilt: „Sondergebiet Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO: Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² mit Bäckereifiliale und Metztger, Gastronomiebetriebe sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
2.1 Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:
Gebäude sind bis zu einer Länge von 100 m zulässig, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
2.2 Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude wird gemäß Art. 6 Abs.7 Nr. 2 BayBO mit 0,4 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt.

3 Grünordnerische Festsetzungen
3.1 Nicht baulich genutzte Flächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen aus überwiegend standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
3.2 Entlang der privaten Grundstücksgrenzen untereinander sind auf den einzelnen Grundstücksparzellen grundsätzlich private Grünflächen mit einer Breite von mindestens 1,5 m anzulegen und gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die Lage der privaten Grünflächen entlang der Grundstücksparzellen untereinander orientiert sich an den vorgeschlagenen bzw. tatsächlichen Grundstücksgrenzen. Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht für Niederschlagswasser sind aufrechenbar. Die Realisierung der privaten Grünflächen einschließlich deren Bepflanzung ist spätestens bis zur Fertigstellung der baulichen Anlage auszuführen.
3.3 Je 8 Stellplätze ist ein Laubbaum nachzuweisen. (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) Für die Pflanzung von Bäumen sind offene Baumbeete mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum anzulegen. Sollte der Platzbedarf dies nicht zulassen, ist der durchwurzelbare Raum durch entsprechende technische Maßnahmen zu sichern. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
3.4 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen nachweist.

4 Artenschutzmaßnahmen
4.1 Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen während der Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.
4.2 Um Störungen und Verluste von in und an Gehölzen brütenden Vögeln zu vermeiden, darf die Feuchtfläche mit Gehölzen, Hochstaudenflur und Weiher südlich des Feldwegs während der Schutzzeiten für Vögel (1. März bis 30. September) nicht befahren werden. Auch die Lagerung von Geräten und Baumaterialien ist dort in diesem Zeitraum untersagt. Um den Schutz der Fläche sicher zu stellen, muss am südlichen Rand des Feldwegs ein ortsfester Bauzaun installiert werden.
4.3 Um eine Störung und Tötung von Zauneidechsen im Zuge der Baumaßnahmen zu vermeiden, darf der Ackerrandstreifen im Norden nicht befahren werden. Auch das Lagern von Baumaterialien ist hier untersagt. Um den Schutz der Zauneidechsen sicher zu stellen, muss während der Bauphase zwischen Randstreifen und Baufläche ein ortsfester Bauzaun sowie ein Reptilienschutzzaun installiert werden. Der Reptilienschutzzaun (glatte Folie, kein Polyestergewebe, 50 cm hoch) muss 10 cm in den Boden eingegraben werden. Damit der Zaun von der Eingriffseite her für die Eidechsen übersteigbar bleibt, ist dieser im 45° Winkel schräg nach außen geneigt auszurichten.
4.4 Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches müssen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sind nicht direkt an die Bordsteinkante anzubringen.
4.5 Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet muss dauerhaft gewährleistet werden. Dafür ist zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 15 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel ist zu vermeiden. Der Bordstein ist alle 20 m abzusenken.
4.6 Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen.
4.7 Um eine Bestrahlung von Flugrouten, potenziellen Quartieren oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:
- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m² 50-100cd/m², für Flächen über 10m² 2-5cd/m². In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m² eingeplant werden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle ist vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

4.8 Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

Örtliche Bauvorschriften

Auf Landesrecht beruhende Regelungen im Bebauungsplan (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 81 BayBO)

5 Dachform (Art. 81 BayBO)
5.1 Im Sondergebiet sind alle Dachformen zulässig.
5.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht.

6 Wandhöhe
Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 10,00 m. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der Oberkante der öffentlichen "Siemensstraße" bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der Höhenbezugspunkt "Siemensstraße" ist in der Planzeichnung eingetragen, liegt jedoch nord-westlich, außerhalb des Geltungsbereichs.

7 Werbeanlagen/Beleuchtung
7.1 Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur am Ort der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Werbeanlagen am Gebäude dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (First bzw. höchster Punkt des Daches) um maximal 2,00 m überragen. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von maximal 10,00 m ab geplanter Geländeoberfläche nicht überschreiten.
7.2 Angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind zulässig, dürfen jedoch in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr nicht betrieben bzw. beleuchtet werden.

HINWEISE

1 Pflanzlisten

Großbäume
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)

Mittelgroße und kleine Bäume
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Feldahorn (Acer campestre)
Birke (Betula pendula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Obstgehölze in Sorten

Sträucher
Hartriegel (Cornus sanguinea)
Hasel (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus laevigata)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Liguster (Ligustrum vulgare)

Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Salweide (Salix caprea)
Holunder (Sambucus nigra)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)

2 Denkmalschutz
2.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
2.2 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

3 Ver- und Entsorgungsleitungen
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekom munikationslinien der Telekom vorzusehen. Beim Pflanzen von Bäumen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Leitungstrassen einzuhalten. Andernfalls ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger ein Wurzelschutz durch den Pflanzenden vorzusehen. Das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen (FGSV) sowie das Arbeitsblatt 125 GW "Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" (DVGW Regelwerk) sind zu beachten.

4 Bodenschutz
Zum Umgang mit Böden oder Bodenmaterialien wird grundsätzlich auf die DIN 19731, DIN 18915 und den § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) verwiesen. Der humose Oberboden ist von allen Flächen für den Baustellen betrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau im Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

5 Bauverbots- und - Beschränkungszone
Außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt gelten gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG für bauliche Anlagen an der zukünftigen Staatsstraße bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke Bauverbot. Die Anbauverbotszone ist im Bauleitplan textlich und planerisch dargestellt und ist von jeglichen baulichen Anlagen, Nebenanlagen, Stellplätzen, Einfriedungen und sonstigen Anlagen, die nach der BayBO genehmigungsfrei sind, freizuhalten. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen. Werbeanlagen und Hinweisschilder, auch kleiner als 1 m² sind gesondert zu beantragen.

6 sonstige Festsetzungen
Alle sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Nr. 16/I Gewerbegebiet" behalten, ausserhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes, ihre Gültigkeit

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat von Abenberg hat in seiner Sitzung vom 26.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I Gewerbegebiet "Sondergebiet Einzelhandel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.05.2022.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom 13.05.2022 bis 14.06.2022 stattgefunden.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung 25.04.2022 hat in der Zeit vom 13.05.2022 bis 14.06.2022 stattgefunden.

4. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 29.08.2022 bis 30.09.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 27.06.2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.08.2022 bis 30.09.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Stadt Abenberg hat mit Beschluss des Stadtrates den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ~~19.12~~ vom 19.12.2022 2022 als Satzung beschlossen.

Abenberg, den ~~12.12~~ 2022

Susanne König, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

7. Ausgefertigt

Abenberg, den ~~28.06~~ 2022

Susanne König, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

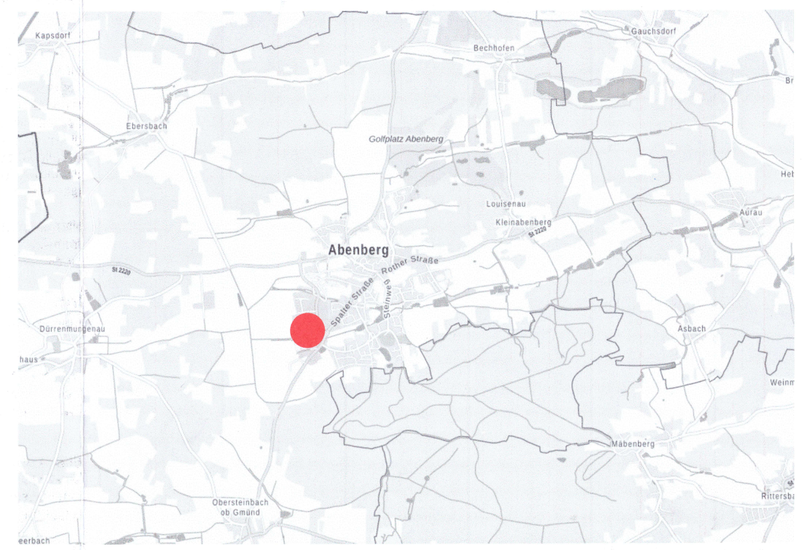
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ~~30.06.2023~~ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Abenberg, den ~~30.06~~ 2022

Susanne König, Erste Bürgermeisterin

(Siegel)

Übersichtsplan



Stadt Abenberg
Landkreis Roth

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I Gewerbegebiet "Sondergebiet Einzelhandel"

maßstab:	1:500	bearbeitet:	Bök
datum:	19.12.2022	planstand:	Satzungsbeschluss

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstraße 9 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570