



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
- Sonstige Planzeichen**
 Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 16/I (§ 9 Abs.7 BauGB)
 Höhen Bezugspunkt Siemensstraße

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorhandene Bebauung
- 1013 Flurstücksnummer
- 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

- 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 Lebensmittel Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² mit Bäckereifiliale und Metzger, Gastronomiebetriebe sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen.
- 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.
- 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 Je 8 Stellplätze ist ein Laubbaum nachzuweisen. (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, SIU 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) Für die Pflanzung von Bäumen sind offene Baumbeete mit mindestens 12 m² 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.
 3.3 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen nachweist.
- Artenschutzmaßnahmen**
 Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Bau und Betrieb des Gewerbegebiets Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichtwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. Hier ist zu ergänzen, dass für notwendige Beleuchtungen kurzwelliges Licht zu vermeiden ist (geringer Anteil an Wellenlängen von unter 800 nm). Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warmweißer Lichtfarbe (mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 K). Beleuchtungen im Freien für Straßen und Betriebsstätten sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung nach oben und in den südlich angrenzenden Weierbereich vermieden wird.

Örtliche Bauvorschriften

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

- 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.
- 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.
- 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

- Pflanzlisten**

<ul style="list-style-type: none"> Großbäume Spitzahorn (Acer platanoides) Bergahorn (Acer pseudoplatanus) Hainbuche (Carpinus betulus) Stieleiche (Quercus robur) Winterlinde (Tilia cordata) 	<ul style="list-style-type: none"> Sträucher Hartrie gel (Cornus sanguinea) Hasel (Corylus avellana) Weißdorn (Crataegus laevigata) Pfla ffenhütchen (Euonymus europaeus) Liguster (Ligustrum vulgare) Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum) Salweide (Salix caprea) Holunder (Sambucus nigra)
--	--

 - 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
- 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.
- 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 Wurzeischutz 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.
- Entwässerung, Grundwasser**
 Die Entwässerung der Bauflächen hat gemäß wasserrechtlicher Vorgaben im Trennsystem zu erfolgen. Für die Einleitung des Niederschlagswassers in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierfür ist im Rahmen des Bauantrags eine qualifizierte Entwässerungsplanung unter Berücksichtigung der einschlägigen Richtlinien (DWA-Regelwerk) vorzulegen. Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser aufgedeckt werden, ist eine Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 Bay WG zur Bauwasserhaltung erforderlich.
- 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 abzuschleppen und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.
- 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

- Der Stadtrat von Abenberg hat in seiner Sitzung vom ____2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16/I Gewerbegebiet "Sondergebiet Einzelhandel" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____2022 ortsüblich bekannt gemacht.
 - 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 ____2022 bis ____2022 .
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom ____2022 bis ____2022 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom ____2022 bis ____2022 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ____2022 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ____2022 bis ____2022 öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt Abenberg hat mit Beschluss des Stadtrates den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____2022 als Satzung beschlossen.
- Abenberg, den ____2022
-
 Susanne König, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
- Abenberg, den ____2022
-
 Susanne König, Erste Bürgermeisterin (Siegel)
- Abenberg, den ____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: 25.04.2022 planstand: Vorentwurf

	Eckhard Bökenbrink	Büro für städtebauliche Planung & Beratung
	Planen & Beraten	Schloßstraße 9
	Stadtplaner ByAK	Info@boekenbrink.com
		www.boekenbrink.com

90562 Kalchreuth	Tel: 0911/3682572
	Fax: 0911/3682570