

STADT ABENBERG



BEBAUUNGSPLAN NR. 26
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS

SONDERGEBIET „SUPERMARKT AN DER WINDSBACHER STRASSE“

SATZUNG

Vorentwurf i. d. F. vom 18.12.2017

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Die Stadt Avenberg im Landkreis Roth beschließt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 04.05.2017 i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013, Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 08.04.2013 sowie Art. 23 ff. der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), die folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 mit integriertem Grünordnungsplan für das

Sondergebiet „Supermarkt an der Windsbacher Straße“

per Satzungsbeschluss am _____ .

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Fl.-Nr. 819/29 (Teilfläche), 819/30 (Teilfläche), 819/31, 819/33 (Teilfläche), 819/34 und 1278 der Gemarkung Avenberg.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereichs beträgt rund 0,81 ha. Es gilt die im Planblatt dargestellte Geltungsbereichsgrenze.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplans Nr. 26 für das Sondergebiet „Supermarkt an der Windsbacher Straße“ sind das vom Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG, Spalt, am 18.12.2017 ausgearbeitete und letztmalig am _____ geänderte Planblatt sowie die dieser Satzung nachfolgenden textlichen Festsetzungen. Der Grünordnungsplan ist in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung mit Umweltbericht beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Avenberg, den _____

Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 26 für das Sondergebiet „Supermarkt an der Windsbacher Straße“ Textliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Supermarkt“ festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes ist ein Supermarkt als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO zulässig.

1.2 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen und dem weiter festgesetzten Maß der baulichen Nutzung im Einzelfall ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

1.3 Zulässige Verkaufsfläche

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Supermarkt beträgt 1.100 m². Zur Verkaufsfläche zählen alle Flächen des Einzelhandelsbetriebes, die für den Kunden zugänglich und geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern.

1.4 Bauweise

Für den gesamten Geltungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, mit der Abweichung, dass die maximale Gebäudelänge von 50 m durch seitliche An- und Vorbauten um bis zu maximal 7,00 m je Gebäudeseite überschritten werden darf.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden anhand der im Planblatt dargestellten Baugrenzen festgesetzt.

Die Tiefe der Abstandsflächen wird gemäß Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 mit 0,4 H, mindestens 3 m, festgesetzt.

1.6 Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze sowie deren Überdachungen, Überdachungen bzw. Einhausungen für Einkaufswagen, Werbeanlagen sowie Anlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienen.

1.7 Freizuhaltende Flächen

Entlang der Staatsstraße St 2220 besteht eine Anbauverbotszone von 20 m Breite. Diese ist grundsätzlich von allen baulichen Anlagen und Pflanzungen freizuhalten. Ausgenommen hiervon sind Anlagen und Pflanzungen, die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zulässig sind.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Höheneinstellung der Gebäude

Die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OK FFB EG) darf maximal 0,50 m über der mittleren Fahrbahnhöhe im Einfahrtsbereich des Kundenparkplatzes liegen.

2.2 First- und Wandhöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 410,50 m ü. NN.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH) beträgt 6,50 m. Die Wandhöhe ist definiert als das Maß von der Oberkante der öffentlichen Straße im Einfahrtsbereich bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

2.3 Dachform und -neigung

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer.

Die maximale Dachneigung beträgt 10° für Flach- bzw. Pultdächer und 25° für Satteldächer.

2.4 Dacheindeckung und -farbe

Für die Dacheindeckung sind Folien und Dachsteine bzw. -ziegel in roten, schwarzen, grauen und braunen Farbtönen zulässig.

2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe (First bzw. höchster Punkt des Daches) nicht überragen.

Angestrahlte und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3 Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Planblatt gekennzeichneten Standorten sind Bäume und Sträucher in Art und Qualität gemäß den Festsetzungen der nachfolgenden Pflanzgebote zu pflanzen. Für jeden Baum ist ein Pflanzlochvolumen von mindestens 12 m³ vorzusehen. Zum Schutz vor Überfahren sind bei Bedarf Hochborde oder geeignete Baumschutzeinrichtungen vorzusehen. Die einschlägigen Richtlinien der FLL-Empfehlungen bzw. der RAS-LP 4 sind zu beachten. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Pflanzgebot A – Baum- und Strauchpflanzung mit Standortbindung auf öffentlichen Flächen zur Randeingrünung

Am nordwestlichen Rand des Geltungsbereichs sowie zwischen den Stellplätzen und der Zufahrt sind auf öffentlichem Grund jeweils eine mindestens dreireihige, gemischte, freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu pflanzen. In der Hecke sind im nördlichen Abschnitt vier bzw. im südlichen Abschnitt drei hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume zu integrieren.

Die Baum- und Straucharten sind aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen.

Im nördlichen Abschnitt ist im Unterwuchs ein extensiv gepflegter Saum oder ein artenreicher Blühstreifen zu entwickeln. Im südlichen Abschnitt kann als Unterwuchs auch Rasen angesät werden.

Pflanzgebot B – Baumpflanzung auf privaten Grünflächen zur Randeingrünung

Innerhalb der Ausgleichsfläche nördlich des Einkaufsmarktes sind mindestens fünf hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Im Unterwuchs ist ein extensiv gepflegter Saum oder ein artenreicher Blühstreifen zu entwickeln. Zusätzlich können lockere Gruppen mit standortheimischen Sträuchern gepflanzt werden. Es sind Baum- und Straucharten aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Zur nördlichen Flurstücksgrenze sind für Baumpflanzungen 4 m Grenzabstand einzuhalten.

Beiderseits des in den Parkplatz mündenden Fußwegs sind zwei klein- bis mittelkronige Bäume einer Art der Pflanzliste "Klein- bis mittelkronige Bäume" zu pflanzen. Im Unterwuchs ist Rasen anzusäen.

Pflanzgebot C – Strauch- und Heckenpflanzung innerhalb des Baubeschränkungsbereichs der 110-kV-Leitung, max. Wuchshöhe $\leq 3,5$ m

Innerhalb des Baubeschränkungsbereichs der 110-kV-Leitung sind Hecken und Strauchgruppen mit standortheimischen Laubgehölzen mit einer maximalen Wuchshöhe von 3,5 m zu pflanzen. Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen. Es sind Straucharten der Pflanzliste "Leitungstrasse" zu wählen.

Im nördlichen Abschnitt ist im Unterwuchs ein extensiv gepflegter Saum oder ein artenreicher Blühstreifen zu entwickeln. Im südlichen Abschnitt an den Stellplätzen kann als Unterwuchs auch Rasen angesät werden.

3.2 Pflanzlisten

Nachfolgende Arten und Sorten sind für die Pflanzung im Rahmen der Pflanzgebote A bis C zugelassen. Sie entsprechen einer landschaftsplanerischen Vorauswahl von Laubgehölzen aus den Listen heimischer Gehölze der Kreisfachberatung für Gartenbau und Landespflege am Landratsamt Roth. Prinzipiell können auch andere, vergleichbare heimische, standortgerechte Laubbäume aus diesen Listen gepflanzt werden. Ausgeschlossen ist die Pflanzung fremdländischer Gehölze, insbesondere Blau-Tanne, Stech-Fichte und Lebensbaum (Thuja) sowie anderer nicht heimischer Koniferen. Soweit möglich soll gebietseigenes Pflanzmaterial verwendet werden. Gentechnisch veränderte Pflanzen sind nicht erlaubt.

Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm
- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Hochstämme (mittel- bis großkronige Baumarten):

- Acer campestre Feld-Ahorn
- Acer platanoides Spitz-Ahorn
- Betula pendula Sand-Birke

- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* Vogel-Kirsche
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Tilia cordata* Winter-Linde
- *Tilia platyphyllos* Sommer-Linde

Straucharten:

- *Amelanchier ovalis* Heimische Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* Gewöhnliche Berberitze
- *Cornus sanguinea* Roter Hartriegel
- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Crataegus monogyna* Eingrifflicher Weißdorn
- *Ligustrum vulgare* Gemeiner Liguster
- *Lonicera xylosteum* Gewöhnliche Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rosa arvensis* Feld-Rose
- *Rosa canina* Hunds-Rose
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball

Pflanzliste „Klein- bis mittelkronige Bäume“

Pflanzqualität (mindestens):

- Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

Laubbäume:

- *Acer campestre* Feld-Ahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Prunus avium* 'Plena' Gefülltblühende Vogel-Kirsche
- *Prunus padus* 'Schloss Tiefurt' Trauben-Kirsche 'Schloss Tiefurt'
- *Sorbus aria* Mehlbeere
- *Sorbus aucuparia* Eberesche
- *Tilia cordata* 'Greenspire' oder 'Erecta' Winter-Linde 'Greenspire' oder 'Erecta'

Pflanzliste „Leitungstrasse“

Pflanzqualität (mindestens):

- verpflanzter Strauch, ohne Ballen, 4-5 Triebe, 60-100 cm

Straucharten:

- *Amelanchier ovalis* Heimische Felsenbirne
- *Berberis vulgaris* Gewöhnliche Berberitze
- *Lonicera xylosteum* Gewöhnliche Heckenkirsche
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Ribes alpinum* Alpen-Johannisbeere
- *Rosa arvensis* Feld-Rose
- *Rosa canina* Hunds-Rose

Nach Angaben des Baumschulkatalogs Lorenz von Ehren sind für die Arten der Pflanzliste „Leitungstrasse“ in der Regel Wuchshöhen unter 3,5 m zu erwarten.

3.3 Vermeidungsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen

Hinweis:

Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen werden ggf. als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung noch ergänzt

3.4 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die nachfolgenden Maßnahmen festgesetzt und vollständig dem Bebauungsplan „Supermarkt an der Windsbacher Straße“ zugeordnet. Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind nach ihrer Herstellung an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Maßnahme A1: Baum- und Strauchpflanzung auf privaten Grünflächen zur Randeingrünung nördlich des Einkaufsmarktes

Zur Eingrünung des Einkaufsmarktes sind nördlich des Gebäudes mindestens fünf hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume alter Sorten zu pflanzen. Zusätzlich können lockere Gruppen mit standortheimischen Sträuchern gepflanzt werden. Es sind Baum- und Straucharten aus der Pflanzliste „Eingrünende Gehölzpflanzung“ zu wählen. Zur nördlichen Flurstücksgrenze sind für Baumpflanzungen 4 m Grenzabstand einzuhalten.

Auf der östlichen Teilfläche sind innerhalb des Baubeschränkungsbereichs der 110-kV-Leitung Hecken und Strauchgruppen mit standortheimischen Laubgehölzen mit einer maximalen Wuchshöhe von 3,5 m zu pflanzen. Es sind Straucharten der Pflanzliste "Leitungstrasse" zu wählen.

Der Pflanz- und Reihenabstand beträgt ca. 1,5 x 1,5 m. Die Pflanzung soll in Gruppen zu 3 bis 7 Stück je Art erfolgen.

Im Unterwuchs ist ein extensiv gepflegter Saum oder ein artenreicher Blühstreifen zu entwickeln.

Die Maßnahme umfasst 800 m². Die Maßnahmenfläche ist dinglich zu sichern.

Hinweis:

Weitere Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Rahmen des Verfahrens erarbeitet und bis zur Durchführung der öffentlichen Auslegung ergänzt.

3.5 Freiflächengestaltungsplan

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist zusammen mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen darstellt.

4 Hinweise

4.1 Pflanzungen in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen

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.

4.2 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 BayWG zur Bauwasserhaltung erforderlich.

4.3 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 Baustellenbetrieb abzuschieben und bis zum Wiedereinbau oder bis zum Abtransport ordnungsgemäß seitlich zu lagern. Die Lagerung von Ober- und Unterböden hat gemäß DIN 18915 zu erfolgen.

4.4 Bodenfunde

Bei allen Bodeneingriffen muss prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Ausgefertigt:

Abenberg, den _____

Werner Bäuerlein, 1. Bürgermeister