

Stadt Münnerstadt, Kernstadt

Textliche Festsetzungen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

„Einzelhandel westlich der Meininger Straße“

Vorentwurf

Planstand: 22.03.2024

Projektnummer: 23-2889

Projektleitung: Adler / Böttger

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail info@fischer-plan.de www.fischer-plan.de

1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“ werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meiningerstrasse“ – V. Änderung von 1993 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meininger Straße“ – VI. Änderung von 2010 durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels unzulässig.

1.1.2 Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.2.1 Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ist innerhalb der mit „A“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.320 m² zulässig.

1.1.2.2 Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ist innerhalb der mit „B“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 880 m² zuzüglich Gastronomie/Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m² zulässig.

1.1.2.3 Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ist innerhalb der mit „C“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 750 m² zulässig.

1.1.2.4 Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ ist innerhalb der mit „D“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Discount-Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment von maximal 1.200 m² zulässig.

1.1.3 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1.1 Innerhalb des Sondergebietes und des Gewerbegebietes Nr. 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.2.1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt im Sondergebiet die Höhe von 236,0 m über Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

1.2.2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt im Gewerbegebiet Nr. 2 die Höhe von 240,0 m über Normalhöhennull (NHN) und im Gewerbegebiet Nr. 3 die Höhe von 234,70 m über Normalnull (NN). Als Traufpunkt gilt bei Satteldächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut sowie bei Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile; hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

1.2.2.3 Die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen beträgt 8,0 m über dem für das jeweilige Baugebiet geltenden unteren Bezugspunkt.

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet Nr. 3 gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet Nr. 3 sind Pkw-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1 Die Belastung der Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht erfolgt zugunsten der Allgemeinheit.

1.7 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.7.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 50 m² mindestens ein großkroniger Laubbaum sowie je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

1.7.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.7.3 Je Strauchsymbold in der Planzeichnung sind mindestens drei Einzelsträucher einheimischer, standortgerechter Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

- 1.7.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 2.1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30°, einseitig geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

- 2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

2.2 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder oder Filmwände sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten.

2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude vorzusehen oder außerhalb der Gebäude gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

2.4 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

- 2.4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern oder artenreicher Ansaaten als naturnahe Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

- 2.4.2 Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße“.

3.2 Bodendenkmäler

3.2.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3.2.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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.

3.3 Überschwemmungsgebiet

Der nordwestliche und westliche Bereich des Plangebietes liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet (HQ 100). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

3.4 Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön“. Auf die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

3.5 Naturpark „Bayerische Rhön“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten teilweise innerhalb des Naturparks „Bayerische Rhön“. Auf die Schutzbestimmungen der Verordnung über den Naturpark „Bayerische Rhön“ vom 26.11.1982 (GVBl. S. 1069, BayRS 791-5-3-U), die durch Verordnung vom 4.12.1985 (GVBl. S. 791) geändert worden ist, wird hingewiesen.

3.6 Entwässerungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

3.6.1 Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Münnerstadt (Entwässerungssatzung – EWS) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

3.6.2 Niederschlagswasser soll ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.7 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

3.8 Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Hinweise

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Zur Vermeidung der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Arten (vgl. § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) sind insbesondere,

- a) Baumaßnahmen, die zu einer Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten geschützter Vogelarten führen können, außerhalb der Brutzeit durchzuführen,
- b) Bestandsgebäude vor Durchführung von Bau- oder Änderungsmaßnahmen daraufhin zu kontrollieren, ob geschützte Tierarten anwesend sind,
- c) Gehölzrückschnitte und -rodungen außerhalb der Brut- und Setzzeit (01.03. bis 30.09.) durchzuführen,

- d) Baumhöhlen und Gebäude außerhalb der Brutzeit (01.03. bis 30.09.) vor Beginn von Rodungs- oder Abrissarbeiten durch einen Fachgutachter auf überwinternde Arten zu überprüfen.

Bei abweichender Vorgehensweise ist die Untere Naturschutzbehörde vorab zu informieren. Werden Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG berührt, ist eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Befreiung nach § 67 BNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

3.10 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

3.11 Hinweise zur Eingriffsminimierung

- 3.11.1 Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere nachtaktiver Insekten sind für die Außenbeleuchtung nach Möglichkeit Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden und es ist auf aufgeneigte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen.

- 3.11.2 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypeen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

3.12 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre – Feldahorn	Quercus petraea – Traubeneiche
Acer platanoides – Spitzahorn	Quercus robur – Stieleiche
Acer pseudoplatanus – Bergahorn	Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Carpinus betulus – Hainbuche	Sorbus aucuparia – Eberesche
Prunus avium – Vogelkirsche	Tilia cordata – Winterlinde
Prunus padus – Traubenkirsche	Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne	Malus sylvestris – Wildapfel
Buxus sempervirens – Buchsbaum	Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel	Ribes div. spec. – Beerensträucher
Corylus avellana – Hasel	Rosa canina – Hundsrose
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen	Salix caprea – Salweide
Frangula alnus – Faulbaum	Salix purpurea – Purpurweide
Genista tinctoria – Färberginster	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Ligustrum vulgare – Liguster	Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche	Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Lonicera caerulea – Heckenkirsche	

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne	Lonicera nigra – Heckenkirsche
Calluna vulgaris – Heidekraut	Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Chaenomeles div. spec. – Zierquitte	Magnolia div. spec. – Magnolie
Cornus florida – Blumenhartriegel	Malus div. spec. – Zierapfel
Cornus mas – Kornelkirsche	Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Deutzia div. spec. – Deutzie	Rosa div. spec. – Rosen
Hamamelis mollis – Zaubernuss	Spiraea div. spec. – Spiere
Hydrangea macrophylla – Hortensie	Weigela div. spec. – Weigelia
Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt	

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde	Lonicera spec. – Heckenkirsche
Clematis vitalba – Wald-Rebe	Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein
Hedera helix – Efeu	Polygonum aubertii – Knöterich
Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie	Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände von Pflanzen und bei landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß Art. 47-50 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung wird hingewiesen.