

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Burghthann 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) den Bebauungsplan „Sondergebiet Einzelhandel Mimberger Straße“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung und Umweltbericht.

WEITERE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt:

„Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO:
Zulässig ist ein Lebensmittel Einzelhandel (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.575 m² und eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufsfläche von bis zu 70 m² sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen. Anlagen und Vorhaben sind nur zulässig, wenn sie die im Planteil festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

1.2 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) bestimmt. Die festgesetzte GRZ darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer max. GRZ von 0,90 überschritten werden.

1.3 Im Sondergebiet sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Oberkante des Gebäudes wird im weiteren Verfahren festgesetzt. Die maximal zulässige Wandhöhe beträgt max. 7,50 m über Bezugspunkt. Der Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG).

2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:

2.2 Gebäude sind bis zu einer Länge von 60 m zulässig, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.

2.3 Der einzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt 1/3 H mindestens jedoch 3 m.

2.4 Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3 Dachform (Art. 98 BayBO)

3.1 Im Sondergebiet sind ausschließlich Flach- oder nach innen geneigte Dächer zulässig, die nach Außen als Flachdach in Erscheinung treten. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.

3.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

4 Fassadengestaltung

Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.

5 Stellplätze

Kundenstellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

6 Stützmauern und Böschungen

Stützmauern bis max. 1,250 m über dem außerhalb des Plangebietes anstehenden Gelände zulässig. Sofern keine Stützmauern errichtet werden, darf das Böschungsverhältnis max. 1:2 (H:B) betragen.

7 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Beschriftungen sind zulässig, dürfen aber nicht störend auf die Umwelt wirken. Leuchtreklamen sind so zu gestalten, dass eine Blendwirkung unterbunden ist.

8 Immissionsschutz

8.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in nachfolgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags noch nachts überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK indB	
	Tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
Teilfläche 1 (Nord)	62	41
Teilfläche 2 (Süd)	57	43

In dem Richtungssektor A erhöhe sich das Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente LEK, zu wie folgt:

Richtungssektor	Zusatzkontingent LEK, zu in dB	
	Tags (6:00 Uhr - 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 Uhr - 6:00 Uhr)
Richtungssektor A	0	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691 wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsort j im Richtungssektor k LEK,j durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungswert den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

8.2 Der Bauherr hat mit dem Bauantrag ein Schallschutzgutachten einer anerkannten Fachstelle gemäß § 29b BImSchG vorzulegen. Aus diesem Gutachten muss hervorgehen, dass die zulässigen Emissionskontingente eingehalten werden. Im Falle der Genehmigungsfreistellung muss das erforderliche schalltechnische Gutachten von Baubeginn an auf der Baustelle oder beim Bauherrn vorliegen. Beurteilungsgrundlage ist die TA Lärm vom 26.08.1998.

9.1 Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)

9.1 Gemäß zeichnerischer Darstellung sind in den Randbereichen der zu begründenden Flächen Bäume und Sträucher gemäß der Pflanzliste A, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, ortsnah verschoben werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird.

9.2 Im Bereich der Stellplätze sind an den gekennzeichneten Stellen Laubbäume (Hochstamm) der Pflanzliste B zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern der Pflanzliste B zu begrünen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m² großen und 2 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.

9.3 Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

9.4 Die öffentlichen Grünflächen sind, sofern mit dem Nutzungszweck vereinbar, naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

9.5 Artenschutzmaßnahmen
Die Baufeldberäumung hat ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zu erfolgen.

10. Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches.
Als Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches wird eine Teilfläche (ca. 2.900 qm) der Flurnummer 1783, Gemarkung Burghthann festgesetzt. Entwicklungsziel ist ein extensives Grünland mit mähharen flachen Feuchtwäldern (Details siehe Begründung).

HINWEISE

11. Pflanzlisten

Auswahlliste A

- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere/Baum)
- Prunus avium (Vogelkirsche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Cornus mas (Kornelkirsche)
- Corylus avellana (Hasel)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rosa spec. (bodendeckende Rosen)
- Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
- Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)

Auswahlliste B

- Sorbus intermedia (Schwedische Mehlbeere)
- Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
- Sorbus aucuparia (Vogelbeere/Baum)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Rosa spec. (bodendeckende Rosen)
- Cotoneaster dammeri (Kriechmispehl)
- Vinca minor (Immergrün)
- Mindestqualität: Solitäräume 4xv, StU 20-25 cm

12. Denkmalschutz

12.1 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.

12.2 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. 0911/23358 50, Fax 0911/23358528) mitgeteilt werden.

13. Erschließungsplanung

Bei der Erschließungsplanung sind die geltenden Schutzbestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten! Die Planung ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten einzuholen.



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- max. Wandhöhe

Teilfläche Süd
LeK (T) 57,0
LeK (N) 43,0

Bezeichnung der Teilfläche für die Schallkontingenterung
Schallkontingent Tags in dB(a)
Schallkontingent Nachts in dB(a)

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

Sondergebiet Einzelhandel

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

- 0,8 max. zulässige Grundflächenzahl, hier 0,8
- 0,35 max. zulässige Geschossflächenzahl, hier 0,35
- I max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
- WH max:7.50 max. zulässige Wandhöhehöhe: hier 7,50 m

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

- FD Flachdach
- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

- Fläche zur Begrünung (überlagert Baufläche)
- Grünfläche, öffentlich
- anzupflanzender Baum / Strauch

sonstige Planzeichen

Fahrtrecht zugunsten der Landwirtschaft

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- vorgeschlagene Fahrbahnmarkierung
- unterirdische Versorgungsleitung, die genaue Lage ist bei den Versorgungsträgern zu erfragen

VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Gemeinderat von Burghthann hat in seiner Sitzung vom 15.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Mimberger Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.11.2015 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- C. 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 30.10.2015 hat in der Zeit vom 23.11.2015 bis 24.12.2015 nach Bekanntmachung stattgefunden.
- D. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.10.2015 hat in der Zeit vom 23.11.2015 bis 24.12.2015 stattgefunden.
- E. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.08.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 20.09.2016 bis 21.10.2016 beteiligt.
- F. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 01.08.2016 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.09.2016. bis 20.10.2016. nach Bekanntmachung am 09.09.2016 öffentlich ausgelegt.
- G. Der Gemeinderat von Burghthann hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom 13.12.2016 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 05.12.2016 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Burghthann, den 14.12.2016

Heinz Meyer, 1. Bürgermeister (Siegel)

H. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am 16.12.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Burghthann, den 16.12.2016

Heinz Meyer, 1. Bürgermeister (Siegel)

Übersichtsplan



Gemeinde Burghthann Landkreis Nürnberger Land

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Mimberger Straße"

maßstab: 1:1000 bearbeitet: Bök
datum: 05.12.2016 ergänzt:

Eckhard Bökenbrink Planen & Beraten Stadtplaner ByAK
 Büro für städtebauliche Planung & Beratung
 Herrgartenstraße 24 90562 Kalchreuth
 Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
 www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570