

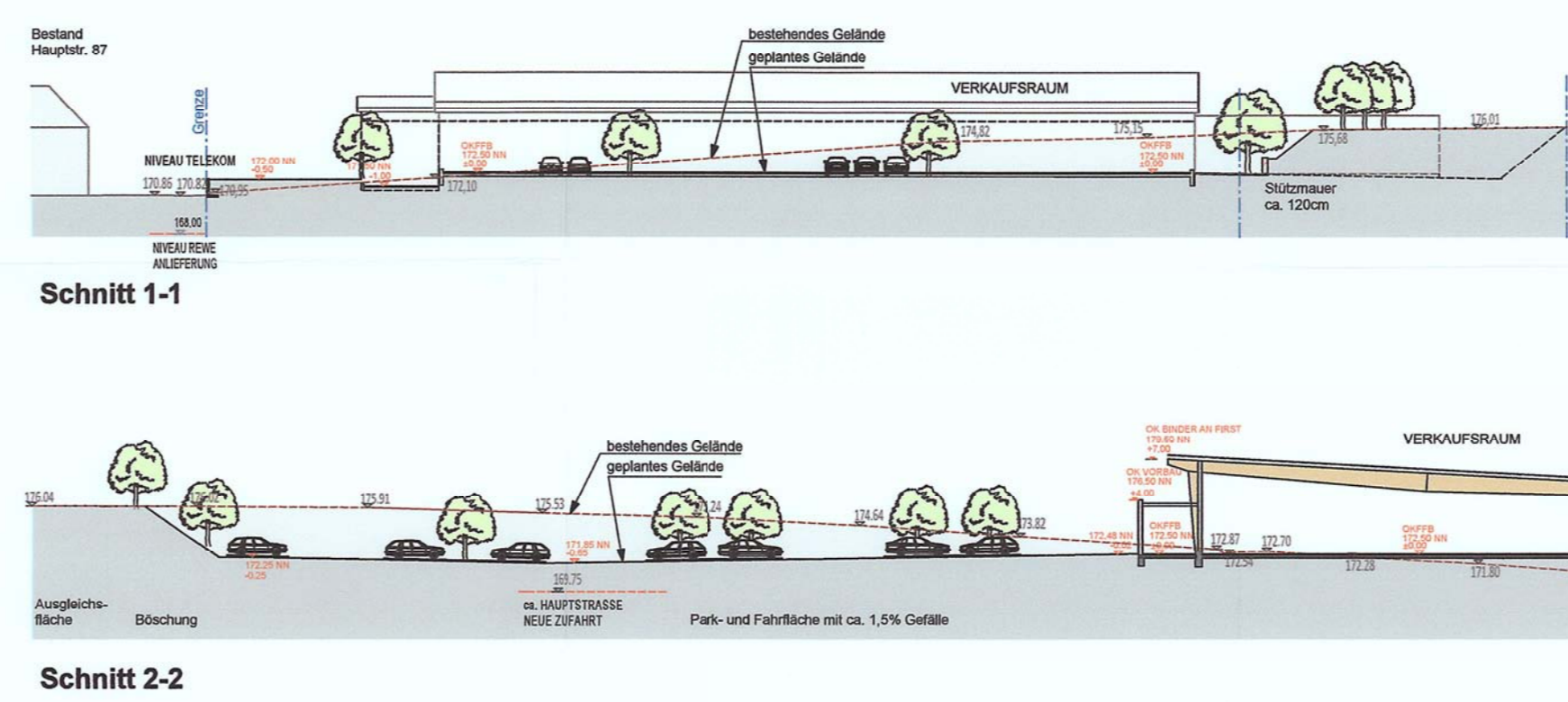


Bebauungs- und Grünordnungsplan M 1:1.000



Gestaltungsplan M 1:1.000

Schemaschnitte M 1:500



Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 15.07.2014 durch das Gesetz zur Einführung einer Länderöffnungsklausel zur Vorgabe von Mindestabständen zwischen Windenergieanlagen und zulässigen Nutzungen (BGBl. I S. 954), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Bayer. Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 22.07.2014 (GVBl. S. 286) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
SO Lebensmittel - Vollsortimenter (§ 11 BauNVO)
 1.1 Der Planbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittel-Vollsortimenter festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)**
WH Die Wandhöhe wird mit maximal 8,0 m über Oberkante geplantes Gelände festgesetzt.
GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

- Verkaufsfläche**
VK Die Verkaufsfläche wird mit maximal 1.400 m² festgesetzt.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
a abweichende Bauweise
 Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)**
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Straßenbegrenzungslinie

- Flächen für den überörtlichen Verkehr
- Fuß- und Radweg
- Straßenbegleitgrün
- Freizuhaltende Sichtflächen**
 Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

- Ein- und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 Entlang der St 2307 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.
- Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbotszone von 20,0 m entlang der St 2307 gemäß Art. 23 BayStrWG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
 Innerhalb der Bauverbotszone ist Werbung unzulässig.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone (bis 40,0m hinter der Straßenbegrenzungslinie) gelten folgende einschränkende Bestimmungen:
 Werbung ist nur am Ort der Leistung zulässig. Die Werbeanlagen nach StVO sind in Erstzuständigkeit von der Straßenverkehrsbehörde in ihrer Wirkung auf den Verkehr außerhalb der geschlossenen Ortschaft zu bewerten (Pylone etc.).

- Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**
PS Fläche für Aufschüttungen
 Innerhalb der Fläche für Aufschüttungen ist nur das Verteilen des bei der Baufeldräumung anfallenden Bodenmaterials zulässig. Die Höhe des verteilten Bodens darf 179,50 mÜNN nicht überschreiten. Das Böschungsverhältnis wird auf maximal 1:3 begrenzt.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a BauGB)**

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
ST Die Ackerfläche ist umzubrechen und anschließend mit Regio-Saatgut mit hohem Kräuteranteil (z. B. RSM 8.1) einzusäen.
 Auf der Flächen sind 10 Obstbäume in zwei Reihen zu pflanzen. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach Tabelle 3.
 Die Wiese ist ein- bis zweimal im Jahr zu mähen, die erste Mahd nicht vor dem 15.06.. Das Mahgut ist abzutransportieren. In den ersten fünf Jahren ist mehrjähriges Mähen mit drei Pflegegängen zur Aushagerung der Fläche erforderlich.
 Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Wirtschaftsdünger ist unzulässig.
 Die Obstbäume sind in den ersten 5 - 7 Jahren jährlich zu schneiden (Erziehungsschnitt), danach alle drei Jahre. Bei Ausfall eines Obstbaumes ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
 Es sind 2 Ansetzungen für Greifvögel vorzusehen.

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
ST Die im Plan dargestellten Flächen zur Eingrünung sind verbindlich. Innerhalb dieser Flächen ist die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig. Die Bepflanzung ist zu 80% gemäß den Pflanzenauswahlen der Tabellen 1 und 2 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Anpflanzen von Bäumen
 Die im Plan dargestellten Bäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind nicht verbindlich. Verbindlich ist jedoch die Anzahl der dargestellten Bäume. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach Tabelle 1.

Anpflanzen von Sträuchern
 Auf den Flächen zur Eingrünung sind Sträucher gemäß folgender Vorgabe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:
 Mindestens 70% der jeweiligen Grundstückslänge als dreireihige Pflanzung auf einer Breite von 5 m, bei schmaleren Flächen ab 3,0 m Breite mindestens zweireihige Strauchpflanzung. Verwendung von Sträuchern nach Tabelle 2.

Bepflanzung der Stellplatzflächen
 Je fünf Stellplätze ist ein Baum aus der Tabelle 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind entweder zwischen den Stellplätzen oder unmittelbar dahinter anzuordnen. Neue Baumstandorte müssen mindestens 8 m² unversiegelte Baumscheibe aufweisen. Bestehende Bäume können angerechnet werden.

6.3 **Pflanzenlisten**

Tabelle 1 Bäume

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Feldahorn	Acer campestre	H 3xv mB 16-18
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	H 3xv mB 16-18
Spitzahorn	Acer platanoides	H 3xv mB 16-18
Hainbuche	Carpinus betulus	H 3xv mB 16-18
Holzahorn	Malus sylvestris	H 3xv mB 16-18
Vogelkirsche	Prunus avium	H 3xv mB 16-18
Traubeneiche	Quercus petraea	H 3xv mB 16-18
Stieleiche	Quercus robur	H 3xv mB 16-18
Winterlinde	Tilia cordata	H 3xv mB 16-18
Sommerlinde	Tilia platyphyllos	H 3xv mB 16-18

Tabelle 2 Sträucher

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea	Str 2xv, h 100-150
Hassel	Corylus avellana	Str 2xv, h 100-150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str 2xv, h 100-150
Pfaffenblüthen	Euonymus europaeus	Str 2xv, h 100-150
Gemeiner Ligustri	Ligustrum vulgare	Str 2xv, h 100-150
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str 2xv, h 100-150
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Str 2xv, h 100-150
Hundrose	Rosa canina	Str 2xv, h 100-150
Weinrose	Rosa rubiginosa	Str 2xv, h 100-150
Welliger Schneeball	Viburnum lantana	Str 2xv, h 100-150

Tabelle 3 Obstbaum-Hochstämme (Beispiele)

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Apfel	Malus domestica l.S.	H 2xv 10-12
Birne	Pyrus communis l.S.	H 2xv 10-12
Kirsche	Prunus avium l.S.	H 2xv 10-12
	"Herzkirsche"	
	"Kronpflkirsche"	

6.4 **Schutz des Oberbodens**
 Oberboden ist innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (DIN 18917).

6.5 **Dacheindeckung**
 Dachflächen, die an den Regenwasserkanal angeschlossen werden, dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

7. **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
L Leitungsrechte
 Es wird ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH festgesetzt.

8. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 Die Anlieferung ist nur in der Zeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

9. **Sonstige Planzeichen**
ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

— Grenzlinie des Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

175,91 Bestandshöhe lt. Vermessung

+171,85 Geplante Geländehöhe

8. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Art. 81 BayBO)**

1. **Dächer**
 Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis maximal 7° Dachneigung (DN) zulässig.

2. **Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig, nicht jedoch über Dach (siehe auch A.4).

3. **Einfriedigungen**
 Es sind ausschließlich Einfriedigungen aus Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

4. **Abstandsflächen**
 Ist im Plan ein Abstandsmaß mit Maßangabe dargestellt, darf abweichend von der Abstandsflächenregelung nach BayBO die Abstandsflächenregelung bis auf dieses Maß verkürzt werden.

C. Hinweise

1. **Landesamt für Denkmalpflege**
 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

2. **Niederschlagswasserentsorgung**
 Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise gedrosselt in den Bessenbach zu leiten. Zur Einleitung des auf Stellplätzen anfallenden Niederschlagswassers ist eine Vorbehandlung erforderlich.
 Es sind nur Anschlüsse mit einer ausreichenden und fachgerechten Rückstausicherung zugelassen.

Hinsichtlich der Zusammensetzung und Beschaffenheit von gewerblichem Abwasser ist das DWA-Merkblatt M 115 zu beachten.

3. **Löschwasserversorgung**
 Für die Löschwasserversorgung ist als Grundschutz mind. 1.600 l Löschwasser pro Minute über einen Zeitraum von 2 Stunden erforderlich.

4. **Artenschutz beim Freiräumen des Baugebietes**
 Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 5 Ziffer 2 BNatSchG sind die Baufeldräumung sowie Gehölzrodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Die Schwarzbranche ist bis Baubeginn bzw. bis zum Einsäen oder zur Bepflanzung zu erhalten.

5. **Freiflächenplan**
 Zur Darstellung und Erläuterung der gründerungsplanerischen Maßnahmen ist dem Bauantrag ein Freiflächenplan beizufügen.

6. **Plangrundlage**
 Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013“.

7. **Sonstiges**
 Vorhandene Flurstücke (zwischen Straßbessenbach und Keilberg)
 vorhandene Flurstücksgrenze
 Bestandsgebäude

D. Nachrichtliche Übernahmen
 Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Bessenbachs und des Michelbachs (Quelle: b-t-consult Stuttgart)

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.03.2014 für das Gebiet „Keilberg Süd - Verbrauchermarkt“ den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 31.07.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 04.08.2014 bis einschließlich 19.09.2014. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Verfahren beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 10.11.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.11.2014 bis einschließlich 15.12.2014 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte im gleichen Zeitraum.
- Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 27.01.2015 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.01.2015 als Sitzung beschlossen.

Gemeinde Bessenbach, 27.01.2015
 Franz Straub
 Erster Bürgermeister

5.) Ausgefertigt:
 Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil dieses Bebauungsplans in der Fassung vom 27.01.2015 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 27.01.2015 identisch ist.

Gemeinde Bessenbach, 02.02.2015
 Franz Straub
 Erster Bürgermeister

6.) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.02.2015 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
 Gemeinde Bessenbach, 05.02.2015
 Franz Straub
 Erster Bürgermeister

**GEMEINDE BESSENBACH
 ORTSTEIL KEILBERG**

**Bebauungs- und Grünordnungsplan
 "Keilberg Süd-Verbrauchermarkt"**

27.01.2015 M 1:1.000

**PLANERGRUPPE
 HYTREK
 THOMAS
 WEYELL
 WEYELL**

Freie Architekten und
 Städtebauarchitekten

Mühlstraße 43 63741 Schaffenburg
 Tel.: 06021/41 11 98 Fax: 06021/45 09 98
 Mail: a.burg@htw.de Internet: www.htw.de