Gemeinde Effeltrich, Ortsteil Effeltrich

Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Baiersdorfer Straße"

Datengrundlage: Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Hessischen Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
Bayerische Bauordnung BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588 BayRS 2132-1-1), zuletzt geändert durch Artikel 84 des Gesetzes vom 24.07.2015 (GVBl S. 296).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Gebäude mit Hausnummer

1385 Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO LEH — Sondergebiet Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

GRZ — Grundflächenzahl

Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Oberkante Fertigfußboden, hier:

OK Geb. — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (öffentlich)

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigun sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die der Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität (Trafostation)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anpflanzung von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschafts-anlagen; Zweckbestimmung:

St — Stellplätze

W — Werbepylon

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

Bauverbotszone gemäß Art. 23 BayStrWG

6 4 — Bemaßung (verbindlich)

Straßenplanung (Innenaufteilung unverbindlich)

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	Z	OK Geb.
1	SO LEH	0,6	I	8,0 m

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

1 Textliche Festsetzungen

1.1 1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO:

Innerhalb des Sondergebietes großflächiger Einzelhandel SOLEH ist Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.020 m² einschließlich Getränke zzgl. Backshop mit Bestuhlung zulässig. Randsortimente dürfen auf max. 10 % der zulässigen Verkaufsfläche angeboten werden.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO:

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten baulichen Anlagen bis zu einer GRZ=0,9 überschritten werden.

1.3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

1.3.1 Je Symbol ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe $\geq$ 5 m² je Baum vorzusehen. Eine Verschiebung der in der Plankarte festgesetzten Pflanzstandorte um bis zu 5 m ist zulässig.

Artenliste (Bäume)

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Crataegus monogyna/laevigata	- Weißdorn
Malus sylvestris	- Wildapfel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

1.3.2 Je 10 Stellplätze ist mind. 1 einheimischer, standortgerechter Laubbaum der Artenliste 1.3.1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang des Laubbaumes ist dieser artgleich zu ersetzen. Die Anordnung obliegt der Freiflächenplanung. Bei Anpflanzungen außerhalb zusammenhängender Pflanzstreifen oder größeren Grünflächen ist eine als Pflanzinsel anzulegende Baumscheibe $\geq$ 5 m² je Baum vorzusehen. Die nach 1.3.1 vorzunehmenden Anpflanzungen können zur Anrechnung gebracht werden.

1.3.3 Die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten, durch Hecken- und Baumpflanzungen (überwiegend standortheimische Gehölze, (siehe Artenliste 1.3.1) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.

1.3.4 Wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO:

Lichtwerbung in Form von Blink- oder Lauflichtern sowie Wechselbeleuchtung ist unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO:

Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über ehemaligem natürlichem Gelände in Verbindung mit einheimischen, standortgerechten Laubsträuchern oder Kletterpflanzen. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO:

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 H, jedoch mindestens 3 m.

3 Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen

3.1 Zur Sicherung von Bodendenkmälern (Art. 8 DSchG)

(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. 2 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. 3 Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. 4 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.

(2) 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.

3.2 Bauverbotszone gemäß § 23 BayStrWG

(1) Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen

1. an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m,
2. an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m,

jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden.
Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs. Sind besondere Fahrbahnen, wie Radwege, getrennt von der Hauptfahrbahn angelegt, dann werden die Entfernungen vom Rand der Decke der Hauptfahrbahn ab gerechnet.

(1) Ausnahmen von den Anbauverboten nach Absatz 1 können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bebauungsabsichten und Straßenbaugestaltung gestattet. Die Entscheidung wird im Baugenehmigungsverfahren durch die untere Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde oder, wenn kein Baugenehmigungsverfahren durchgeführt wird, in einem eigenen Verfahren durch die Straßenbaubehörde getroffen. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

(2) Absatz 1 gilt nicht, wenn das Bauvorhaben den Festsetzungen eines Bebauungsplans im Sinn des Bundesbaugesetzes entspricht, der mindestens die Begrenzung der Verkehrsflächen und die an diesen gelegenen überbaubaren Grundstücksflächen enthält und unter Mitwirkung der Straßenbaubehörde zustande gekommen ist.

3.3 Die Sichtfelder an der Einmündung der Erschließungsstraße in die FO 7 sind von geschlossenen Anpflanzungen, Zäunen, Stapeln und sonstigen Gegenständen, die eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante der Kreisstraße FO 7 überschreiten, freizuhalten.

3.4 Als Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches werden Teilflächen der Fl.Nr. 270, Gmkg. Effeltrich mit insg. 2.478 qm und Fl.Nr. 399/2, Gmkg. Gaiganz mit insg. 2.378 qm festgesetzt. Entwicklungsziel ist jeweils extensives, artenreiches Grünland sowie Bestandsoptimierung vorhandener Nasswiesen und Obstgehölzbestände (Details siehe Begründung). Die Sicherung erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag. Weiterführend sei auf die Ausführungen im Umweltbericht und der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

3.5 Artenschutzmaßnahmen
Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bodenbrütender Vogelarten ist die Baufeldberäumung in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten (Vogelbrutzeit) und somit nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

3.6 Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastenverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Verfahrensvermerke:

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Gemeinderat gefasst am	20.07.2016
Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am	07.10.2016
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde ortsüblich be-kanntgemacht am	27.01.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	06.02.2017 10.03.2017
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich be-kanntgemacht am	29.06.2018
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom bis einschließlich	09.07.2018 10.08.2018
Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB erfolgte durch den Gemeinde-rat	___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten in den Nachrichten für die Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich.

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Effeltrich, den ___.___._____

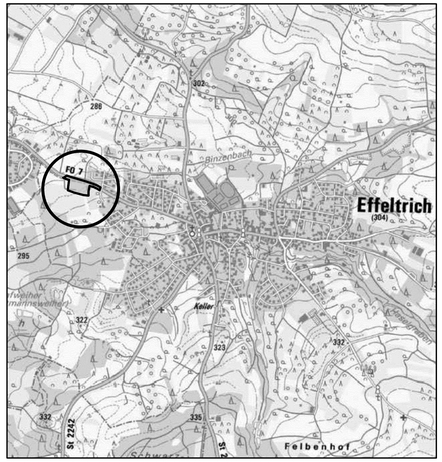
_____
Bürgermeisterin

Rechtskraftvermerk:
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Effeltrich, den ___.___._____

_____
Bürgermeisterin

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Gemeinde Effeltrich, Ortsteil Effeltrich
Bebauungsplan "Lebensmittelmarkt Baiersdorfer Straße"

Satzung

Stand:	29.11.2016 19.04.2018 11.09.2018
Bearbeiter:	Buch
CAD:	Volth
Maßstab:	1: 1.000