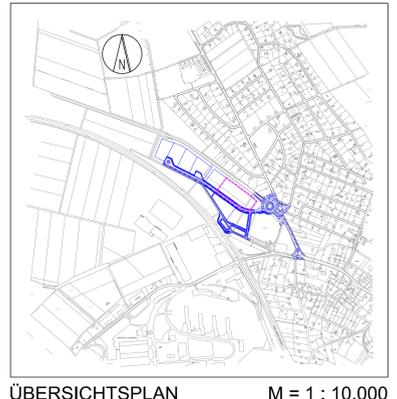


- 1 ZEICHNERKLÄRUNG**
- 11 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- SO** Sondergebiet Einzelhandel für großflächige Einzelhandelsbetriebe (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- 12 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 0,8** Grundflächenzahl (GRZ) incl. der überbauten Flächen mit Garagen, Zufahrten usw. gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
- 0,4** Geschossflächenzahl (GFZ)
- I** maximale Anzahl der Vollgeschosse
- WH 10,00** maximale Wandhöhe in m ü. Ok. natürliches Gelände
- 13 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- O** offene Bauweise
- Baugrenze**
- 14 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Zufahrten**
- Ein- und Ausfahrt**
- Straßenbegrenzungslinie**
- 15 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- öffentliche Grünfläche**
- 16 Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Entwässerungsröhre zur Ableitung des Oberflächenwassers**
- 17 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. 6 BauGB)
- Privates Pflanzgebiet für standortgerechte, heimische Laubbäumearten I. Ordnung Mindestgröße 2xv (2mal versucht), STU (Stammumfang) 16-18 cm, ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Privates Pflanzgebiet für standortgerechte, heimische Strauchhecke, 2-3 reihig, ohne Standortbindung, jedoch Bindung nach Arten und Stückzahl**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- 18 Sonstige Pflanzzeichen
- — —** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des geänderten Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- · — · —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- GÜZ 0,2** Grundflächenzahl
- SD/PD/FD** Satteldach/Pultdach/Flachdach
- 0°-18°** Dachneigung
- anbaufreie Zone gem. § 19 III Bundesfernstraßengesetz (IFStrG)**
- TF 1 (Lrk 61/45 dB(A))**
- TF 2 (Lrk 58/43 dB(A))**
- TF 4 (Lrk 61/45 dB(A))**
- Auf den so gekennzeichneten Grundstücken dürfen die festgesetzten Emissionskontingente von Leq 61 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden.
- 19 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise
- Geplante Bebauung (unverbindlich)**
- Bestehende Hauptgebäude**
- Bestehende Nebengebäude**
- Bestehende Grundstücksgrenzen**
- Flurstücksnummern**
- Spielfeld**
- Grünfläche**
- Friedhof**
- unterirdische Versorgungsleitungen (120 kV-Kabel und Gasleitung E.ON Bayern, beiderseits 1 m Schutzzonebereich)**
- bestehende Heckenstrukturen (ohne Beeinträchtigung)**
- bestehende Laub-/Obstbäume (ohne Beeinträchtigung)**
- best. Wege (Asphalt, Schotter)**
- best. Bissungsschichten**
- Höhenschichtlinien in m ü. NN**
- ehemalige Mülldeponie**
- ökologische Ausgleichsfläche (ökokompt)**
- Für "Verarmte Tannen", Gemarkung Eitingshausen**

- II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel.
- 1.2 Im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Genussmitteln und Drogeriewaren, sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen mit einer Verkaufsfläche von max. 1200 m²,
 - die dazugehörigen Lager und sonstigen Betriebsflächen,
 - eine Bäckerei mit 100 m² Grundfläche,
 - ein Getränkemarkt als selbstständiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 350 m².
- 1.3 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:
- | Fläche | L _{ex} tags | L _{ex} nachts |
|--------|----------------------|------------------------|
| TF 2 | 58 dB(A) | 43 dB(A) |
| TF 4 | 61 dB(A) | 45 dB(A) |
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Geschossflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
- 3.1 Für den Änderungsbereich wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei jedoch eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m zulässig ist.
- 3.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**
1. Dächer und deren Gestaltung
- 1.1 Als Dachform werden Sattel-/Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-18° festgesetzt.
- 1.2 Die Dachflächen sind mit einer roten bzw. rotbraunen Dachdeckung zu versehen.
2. Höhenstellung und Höhe der Gebäude
- 2.1 Die max. Wandhöhe der Gebäude wird mit max. 10,00 m über Ok. natürliches Gelände festgesetzt.
- 2.2 Die Höhe der Entfriedungen darf 2,00 m einschließlich Sockel nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen. Straßenseitige Entfriedungen aus Drahtgeflecht- oder Metallanlagen sind zu hinterpflanzen.
3. Entfriedungen
- 3.1 Die Höhe der Entfriedungen darf 2,00 m einschließlich Sockel nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen. Straßenseitige Entfriedungen aus Drahtgeflecht- oder Metallanlagen sind zu hinterpflanzen.
- IV. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**
1. Anlieferverkehr
- 1.1 Anlieferung mit Lastkraftwagen ist innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel während der Tag und Nacht grundsätzlich zulässig. Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente bleiben von dieser Regelung unberührt.
2. Für das von der Änderung Nr. 1 nicht betroffene Baugelände gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Zwischen B 286 und Bahnlinie" in der am 16.03.2010 überarbeiteten und am 26.06.2010 örtlich bekannt gemachten Fassung.
3. Innerhalb der anbaufreien Zone entlang der Bundesstraße B 286 sind nicht überdachte Stellplätze bis zu einem Abstand von 14 m zum Fahrbahnrand der B 286 zulässig. Fahrgassen sind unzulässig.
- V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE**
1. Wer Bodenkämler auf Findel ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege anzeigen. Beim Auffinden von Bodenkämlern ist der Fundort unverändert zu belassen (Abs. 1 und 2 DSchG).
2. Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser ist in den Schutzwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Regenwasser wird über Mulden und Gräben abgeleitet. Der Anschluss an diese Mulden ist zwingend. Im Bereich der Zufahrten wird die Ableitung des Regenwassers mittels einer Kastenrinne realisiert. Die Mulden und Gräben sind während der Bauzeit vor jeglicher Zerstörung zu schützen, ein Abfluss muss jederzeit sichergestellt sein. Soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, sollte unverschlussten Regenwasser, z.B. Dachflächenwasser, versickert werden. Rhythmisches Dachflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.
3. Bei Ableitung von Wasser, das durch abtrocknende Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschplätzen), ist ein Leuchtflüssigkeitabscheider vor Einleitung in die Kanalisation einzubauen.
4. Das Ableiten von Grund- und Quellwasser, hierzu gehört auch Drainagewasser, in die Kanalisation ist nicht zulässig. Falls die Kellersohle unter dem Grundwasserstand liegt, sind die Kellersohle als wasserdichte Wannen auszubilden.
5. Zur Erkundung des Grundwasserstandes werden den Bauwilligen vor Baubeginn Schürfgruben empfohlen.
6. Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Berücksichtigung der Baugruben ist so möglich durch Ausbringung von landwirtschaftlichem Dünger, Stallmist, Jauche, Gülle und durch Pflanzenschutzmaßnahmen.
7. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinträchtigungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 100a in Verbindung mit § 19b BtSchG sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
8. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hat entsprechend der Auswertung vorhandener aktueller Luftbilder eine Bombardierung stattgefunden. Im Rahmen von Kampfmittelsondierungen (2010 und 2011) zeigten die untersuchten Verdachtsbereiche Bombenbindungsgräber oder sonstige Überreste von Kampfmitteln. Diese wurden vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Feuch aufgeschärft und entsorgt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Kampfmittel auftreten, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Feuch oder eine Polizeidienststelle umgehend zu benachrichtigen.
- VI. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNDORDNUNG**
1. Schutz des Bodens
- 1.1 Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern. Bei Lagerzeiten von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.
2. Pflanzenauswahl
- 2.1 Die Pflanzangebote für die Baum- und Strauchpflanzungen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen gemäß der Gehölzliste Ziffer 4 in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen. Es wird empfohlen, autochthone laus Saatgut/Pflanzenteile heimischer Wildpflanzen gewonnenen Gehölze zu verwenden.
3. Pflanzdichte und -qualität
- 3.1 Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den "Gütekriterien für Baumschulpflanzen". Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.
- Pflanzungen auf unversaltem Grund:**
- Bäume I oder II. Ordnung 2xv, STU 16 - 18 cm
 - Heister 2xv, 125 - 150 cm
 - Sträucher, vStr., 3 Triebe, 60 - 100 cm
- Pflanzungen auf öffentlichen Grund:**
- Landwirtschaftliche Hecke - gem. Pflanzschema
 - 3 Bäume I oder II. Ordnung als Heister: 2 x v, 125 - 150 cm
 - Sträucher: vStr., 3 Triebe, 60 - 100 cm oder vStr., 3 Triebe, 70 - 90 cm, Pflanzabstand 1 x 150 m
 - Baum- oder II. Ordnung: Hochstamm, 3 x v, STU 20 - 25 cm
4. Pflanzangebote für Heckpflanzungen mit etwäiger und ohne Standortbindung
- Im Interesse einer angemessenen Instandhaltung sind 2-3 reihige Hecken als Grenzhecken zu pflanzen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind anteilig etwa 50 % der Grundstücksgrenzengänge im Erschließungsbereich zu bepflanzen.

5. Pflanzangebot für Baumpflanzungen ohne Standortbindung
- Auf jedem Grundstück sind je 2.500 m² Gesamtfläche 3 Großbäume I. Ordnung, mindestens aber 2 Großbäume je Grundstück anzupflanzen. Die Bäume können z.B. zum Überstehen der Stülpplätze bzw. als bauproporcionales Großgrün zur Auflockerung von Gebäuderfronten gepflanzt werden.
6. Die nicht mit Gehölzen beplanten Teile der Freiflächen sind als Rasenflächen breitflächig anzulegen. Geeignete ist die Gebrauchsrasenschnitt Standard oder gleichwertig. In Kleinfeldern ist alternativ auch die Verwendung von Boodeckern zulässig.
7. Grünordnungszahl
- 7.1 Die Grünordnungszahl gibt an, wieviel Quadratmeter der unbebauten Grundstücksfläche offengrün bzw. gärtnerisch gestaltet werden. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Maßnahmen zur Fassadenbegrünung flächenbezogen angerechnet werden.
8. Vollzugsfrist
- 8.1 Die verbindlichen Anpflanzungen auf den privaten Flächen sind spätestens 1 Jahr nach Betriebsaufnahme herzustellen.
9. Flächenbefestigung
- 9.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für Freiflächen wie z.B. Zufahrten, Stellplätze etc., hat sich primär, sofern keine Grundwassererfahrung besteht, auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasengrube, Schotterrasen, Rasengitter) auszurichten.
10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- 10.1 Die Ausgleichsfläche A1 wird mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücken der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen B 286 und Bahnlinie" (Teilflächen Grundstücke Fl.Nr. 200, 205, 209 und 210 der Gemarkung Oerlenbach) zugeordnet (gem. § 9 Abs. 1a BauGB).
- 10.2 Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 - "Offenhaltung von Wiesenflächen":
- Teilfläche Grundstück Fl.Nr. 201, Gemarkung Eitingshausen
 - Gehölzrodung
 - Innerhalb der Ausgleichsfläche sind in der Zeit von Oktober bis März die wild emporgekommenen Nadelgehölze (hauptsächlich Kiefer) zu roden. Die sonstige Verbuchung ist ebenfalls zu beseitigen. Das Rodungsziel ist zu entfernen.
 - Erhaltung von Wiesenflächen
 - Die dadurch entstandenen Freiflächen sowie die restliche Wiesenfläche ist in der Zeit von August bis März 1x jährlich zu mähen. Das Mähgut ist zu entnehmen. Die Mahd soll jährlich um 10-15 m verschoben werden.
- 10.3 Vollzugsfrist
- 10.3.1 Mit den Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Betriebsaufnahme zu beginnen.
- VII. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN**
1. Auswahl nach der sofehlenden natürlichen Vegetation (= Traubeneichen-Eschen-Auwald und der realen Vegetation).
2. **Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe)**
- | | |
|--------------------|----------------|
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Betula pendula | - Birke |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Populus tremula | - Zitterpappel |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Ulmus minor | - Feldulme |
3. **Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe)**
- | | |
|------------------|-------------------|
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Prunus padus | - Traubeneisbuche |
| Salix alba | - Silberweide |
| Salix frandra | - Mandelweide |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
4. **Heister:**
- | | |
|--------------------|-------------------|
| Alnus glutinosa | - Schwarzerle |
| Betula pendula | - Birke |
| Fraxinus excelsior | - Esche |
| Prunus padus | - Traubeneisbuche |
| Salix alba | - Silberweide |
| Salix frandra | - Mandelweide |
5. **Straucharten (unter 10 m)**
- | | |
|----------------------|--------------------------|
| Genus sanguinea | - Roter Hartriegel |
| Corulus avellana | - Haselnuß |
| Crataegus monogyna | - einrigeliger Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | - zweigrigiger Weißdorn |
| Luonyma europaea | - Pfaffenhütchen (-) |
| Lonicera xylosteum | - Gem. Heckenkirsche (+) |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn (-) |
| Rhamnus frangula | - Faulbaum |
| Sambucus nigra | - Schwarzer Holunder |
| Viburnum opulus | - gemeiner Schneeball |
- (+) Pflanze mit giftigen Früchten
6. **Rasler, Kletter- und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrünung:**
- | | | |
|-------------|--------------------------|----------------------|
| Immergrün: | Lonicera x henryi | - immergr. Geißblatt |
| | Hedera helix | - Efeu |
| Sommergrün: | Aristolochia macrophylla | - Pfeifenwinde |
| | Actinidia spec. | - Strahlengriffler |
| | Akebia spec. | - Kiwi |
| | Parthenocissus spec. | - Wilder Wein (-) |
| | Clematis spec. | - Waldrebe |
| | Lonicera spec. | - Geißblatt (+) |
| | Fallopia aubertii | - Knötcher |
| | Wisteria sinensis | - Glyzine (-) |
- (-) Pflanze mit giftigen Früchten



Der Gemeinderat von Oerlenbach hat in der Sitzung vom 16.05.2011 die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen B 286 und Bahnlinie" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.06.2011 örtlich bekannt gemacht.

Oerlenbach, den 12. Juni 2012

[Signature]
Erhard
Erster Bürgermeister

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.05.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.06.2011 bis 29.07.2011, zum Entwurf in der Fassung vom 27.09.2011 in der Zeit vom 10.10.2011 bis 11.11.2011 und zum Entwurf in der Fassung vom 29.11.2011 in der Zeit vom 05.12.2011 bis 27.12.2011 beteiligt.

Oerlenbach, den 12. Juni 2012

[Signature]
Erhard
Erster Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 27.09.2011 wurde in der Zeit vom 17.10.2011 bis 17.11.2011, und in der Fassung vom 29.11.2011 in der Zeit vom 12.12.2011 bis 27.12.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Oerlenbach, den 12. Juni 2012

[Signature]
Erhard
Erster Bürgermeister

Die Gemeinde Oerlenbach hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.01.2012 den Bebauungsplan gemäß § 19 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.01.2012 als Satzung beschlossen.

Oerlenbach, den 12. Juni 2012

[Signature]
Erhard
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes "Zwischen B 286 und Bahnlinie" wurde am 24.03.2012 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Oerlenbach, den 12. Juni 2012

[Signature]
Erhard
Erster Bürgermeister

GEMEINDE OERLENBACH
LANDKREIS BAD KISSINGEN
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES
"ZWISCHEN B 286 UND BAHNLINIE"
MIT INTEGRIERTER GRÜNDORDNUNG
IN OERLENBACH M. 1 : 1.000

BAD KISSINGEN, DEN 16.05.2011 / hei
UBERARBEITET, DEN 27.09.2011 / hei
UBERARBEITET, DEN 29.11.2011 / hei
UBERARBEITET, DEN 12.01.2012 / hei

HABN & KOLLEGEN
Architektur- und Ingenieurbüro
Salinenstraße 43
97688 Bad Kissingen
Tel. 09371 / 689 30 30
Fax 09371 / 689 30 33
www.habn-und-kollegen.de

DER ENTWURFSVERFASSER:
[Signature]