



- 1

ZEICHNERKLÄRUNG

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 u. OK: natürliches Gelände
- 13

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a

abweichende Bauweise

Baugrenze
- 14

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

▼

Ein- und Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie
- 15

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

●

Privates Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbäumearten I. Ordnung Mindestgröße 3xv (2mal verschult), SHU (Stammumfang) 16-18 cm, ohne Standortbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

●

Privates Pflanzgebot 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

●

öffentliches Pflanzgebot für standortgerechte, heimische Laubbäume II. Ordnung, Bindung nach Standort und Arten, Mindestgröße 3xv, SHU 16-18 cm

●

Erhaltungsgebot für Laubbäume
- 16

Sonstige Planzeichen

■

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des geänderten Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

SD/DPD/DFD

Satteldach/Pultdach/Flachdach

0°-25°

Dachneigung

TF3

Auf den so gekennzeichneten Grundstücken dürfen die festgesetzten Emissionskontingente von Lk 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht überschritten werden

●

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 17

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

■

Geplante Bebauung (unverbindlich)

■

Bestehende Hauptgebäude

■

Bestehende Nebengebäude

■

Bestehende Grundstücksgrenzen

■

Flurstücksnummern

■

Spielplatz

■

Friedhof

■

Trafostation

■

Regenbecken Gewerbegebiet "Zwischen B 286 und Bahnlinie"

■

unterirdische Versorgungsleitungen

■

bestehende Heckenstrukturen

■

bestehende Laub-/Nadelbäume

■

best. Wege (Asphalt, Schotter)

■

best. Böschungflächen

■

Höhenschichtlinien in m ü. NN

- I

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

BauGB

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

BauNVO

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

PlanV 90

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung von Städten und Gemeinden vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

BayBO

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 3 Gesetz zur Änderung des BauamtenG, des Gesetz über das öffentliche Versorgungswesen und der Bayerischen Bauordnung vom 24.07.2015 (GVBl. S. 296).
- II

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1

Art der baulichen Nutzung

12

Bei der Bebauung dient der Unterbringung von großflächigen Einzelhandel:

im Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1000 m²,

- ein Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 700 m²,

- die dazugehörigen Lager, Technik- und Sozialflächen.

13

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente Lk nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Fläche

Lk tags

Lk nachts

TF 3

60 dB(A)

45 dB(A)

TF 5

55 dB(A)

45 dB(A)

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

2

Maß der baulichen Nutzung

21

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Geschossflächenzahl, der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 Abs. 2 BauGB).

3

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1

Für den Änderungsbereich wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

3.2

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- III

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1

Dächer und deren Gestaltung

11

Als Dachform werden Sattel-/Pult- und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-25° festgesetzt. Die Dachflächen sind mit einer roten, rotbraunen oder grauen Dachdeckung zu versehen.

2

Höheneinstellung und Höhe der Gebäude

2.1

Die Wandhöhe der Gebäude darf max. 10,00 m nicht überschreiten.

2.2

Als maßgeblicher Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung der Gebäude wird das natürliche Gelände am jeweiligen Haupteingang der Gebäude festgesetzt.

3

Einfriedungen

3.1

Die Höhe der Einfriedungen darf 2,00 m einschließlich Sockel nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen. Straßenseitige Einfriedungen aus Drahtgeflecht- oder Metallzäunen sind zu hinterpflanzen.
- IV

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

11

Anlieferverkehr

11.1

Anlieferung mit Lastkraftwagen ist innerhalb des Sondergebietes Einzelhandel während der Tag und Nachtzeit grundsätzlich zulässig.

2

Für das von der Änderung Nr. 2 nicht betroffene Baugelbte, gelten weiterhin die Festsetzungen des Bebauungsplans "Zwischen B 286 und Bahnlinie", in der am 16.03.2010 überarbeitet und am 26.06.2010 ortsüblich bekannt gemachten Fassung, sowie der 1. Änderung des Bebauungsplans "Zwischen B 286 und Bahnlinie", in der am 12.01.2012 überarbeitet und am 24.03.2012 ortsüblich bekannt gemachten Fassung.
- V

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Bad Kissingen oder dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG).

2

Die Entwässerung der Baugrundstücke erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal einzuleiten. Das anfallende Regenwasser wird oberflächlich über Mulden und Gräben abgeleitet. Der Anschluss an diese Mulden ist zwingend. 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 unverschmutztes Regenwasser, z.B. Dachflächenwasser, versickert werden. Verschmutztes Dachflächenwasser ist der Kanalisation zuzuführen.

3

Bei Ableitung von Wasser, das durch ölhaltige Stoffe verunreinigt ist (z.B. von Waschlätzen), ist ein Leichterflüssigkeitsabscheider 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 Kellergeschosse als wasserdichte Wannen auszubilden.

5

Zur Erkundung des Grundwasserstandes werden den Bauwilligen vor Baubeginn Schürfgruben empfohlen.

6

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Flächen können weiterhin ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Beeinträchtigung des Baugelbietes ist u.a. 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, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkteufel, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und den gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form verursacht werden können, ausgeschlossen.

8

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans hat entsprechend der Auswertung alliierter Luftbilder eine Bombardierung stattgefunden. Im Rahmen von Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen (2010 und 2011) zeigten die untersuchten Verdachtsbereiche Bombenblindgänger oder sonstige Überreste von Kampfmitteln. Diese wurden vom Kampfmittelbeseitigungsdienst Feuchtl entschärft und entsorgt. Die Räumfläche wurde von der mit den Sonderungsarbeiten beauftragten Firma als kampfmittelfrei erklärt. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten dennoch Hinweise auf Kampfmittel auftreten, ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Feuchtl oder eine Polizeidienststelle umgehend zu benachrichtigen.
- VI

TEXTUELLE FESTSETZUNGEN FÜR DIE GRÜNORDNUNG

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 VII, in Anlehnung an die Artenzusammensetzung der natürlichen potentiellen Vegetation und der realen Vegetation auszuführen. Es wird empfohlen, autochthone (aus Saatgut/Pflanzenteilen heimischer Wildpflanzen gewonnene) Gehölze zu verwenden.

3

Pflanzdichte und -qualität

3.1

Die Qualitätsmerkmale für Pflanzungen richten sich nach den "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen". Die im einzelnen aufgeführten Mengen und Größen sind Mindestangaben.

Pflanzungen auf privaten Grund:

Bäume I oder II. Ordnung 3xv, SHU 16 - 18 cm

Heister 3xv, 125 - 150 cm

Stäucher, vStr., 3 Triebe, 60 - 100 cm

4

Pflanzangebote für Heckenpflanzungen mit etwaiger und ohne Standortbindung

Im Interesse einer angemessenen Innendurchgrünung sind 2-3 reihige Hecken als Grenzhecken zu pflanzen. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind anteilig etwa 50 % der Grundstücksgrenzlinie (im Erschließungsbereich) zu bepflanzen.
- 5

Pflanzgebot für Baumpflanzungen ohne Standortbindung

Auf jedem Grundstück sind je 2.500 m² Gesamtfäche 3 Großbäume I. Ordnung, mindestens aber 2 Großbäume je Grundstück anzupflanzen. Die Bäume können z.B. zum Überstellen der Stellplätze bzw. als bauproporcionales Großgrün zur Auflockerung von Gebäudefronten gepflanzt werden.

6

Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teile der Freiflächen sind als Rasenflächen breiflächig anzulegen. Geeignet ist die Gebrauchsrasenmischung Standard oder gleichwertig. In Kleinflächen ist alternativ auch die Verwendung von Bodendeckern zulässig.

7.1

Grünordnungszahl

Die Grünordnungszahl gibt an, wieviel Quadratmeter der unbebauten Grundstücksfläche offenporig bzw. gärtnerisch gestaltet werden. Bei zwingender Unterschreitung der GÜZ können Maßnahmen zur Fassadenbegrünung flächenbezogen angerechnet werden.

8

Vollzugsfrist

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 Grundwassergefährdung besteht, auf die Verwendung versickerungsfähiger Beläge (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Rasetiefe, Schotterrasen, Rasengitter) auszurichten.

10

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

10.1

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, werden im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB insgesamt ca. 0,08 ha Ausgleichsflächen festgesetzt und den Grundstücken der 2. Änderung des Bebauungsplans "Zwischen B 286 und Bahnlinie" zugeordnet.

10.2

Textliche Festsetzungen zur Ausgleichsfläche A1 - "Baumreihe auf Extensivwiese"

10.2.1

Fortführung der nördlich vorhandenen Baulinie "Jubiläumssalle" durch Neupflanzung von 7 heimischen Laubbäumen (Winterlinde, Spitzahorn), an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten. Der Abstand der Baumpflanzungen untereinander muss mind. 8 m betragen. Bei der Pflanzung ist der neue Rand des an der Westseite der Ausgleichsfläche geplanten Geh- und Radweges zu beachten (mindestens 4 m Abstand). Pflanzausfälle sind unangefordert art- und vertieft zu ersetzen.

10.2.2

Der unbepflanzte Bereich der Ausgleichsfläche ist nach Umbruch breitflächig anzulegen. Zu verwenden ist die Extensivrasenmischung RSM 8.1, Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Pflege der Fläche erfolgt extensiv durch max. zweimalige Mahd pro Jahr, das Mahdgut ist zu entfernen. Der Einsatz von Dünger oder Bioziden ist untersagt.

10.2.3

Die beiden an der Nordwestecke der Ausgleichsfläche vorhandenen Laubbäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu erhalten.

10.2.4

Vollzugsfrist

Mit den Ausgleichsmaßnahmen ist spätestens 1 Jahr nach Betriebsaufnahme zu beginnen.
-
- ÜBERSICHTSPLAN M = 1 : 10.000
- | VII. LISTE STANDORTGERECHTER, HEIMISCHER BAUM- UND STRAUCHARTEN | | |
|--|---|-------------------------|
| 1. Auswahl nach der potentiellen natürlichen Vegetation (= Traubenkirschen-Eschen-Auwald) und der realen Vegetation. | | |
| 2. Baumarten I. Ordnung (über 20 m Höhe): | | |
| Aulus glutinosa | - | Schwarzzerle |
| Betula pendula | - | Birke |
| Fraxinus excelsior | - | Esche |
| Populus tremula | - | Zitterpappel |
| Quercus robur | - | Feldulme |
| Ulmus minor | - | Feldulme |
| 3. Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Höhe): | | |
| Acer platanoides | - | Spitzahorn |
| Fagus sylvatica | - | Rotbuche |
| Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Prunus padus | - | Traubenkirsche |
| Salix alba | - | Silberweide |
| Salix triandra | - | Mandelweide |
| Sorbus aucuparia | - | Eberesche |
| Tilia cordata | - | Winterlinde |
| 4. Heister: | | |
| Aulus glutinosa | - | Schwarzzerle |
| Betula pendula | - | Birke |
| Fraxinus excelsior | - | Esche |
| Prunus padus | - | Traubenkirsche |
| Salix alba | - | Silberweide |
| Salix triandra | - | Mandelweide |
| 5. Straucharten (unter 10 m): | | |
| Cornus sanguinea | - | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | - | Haselnuß |
| Craetagus monogyna | - | eingriffeliger Weißdorn |
| Craetagus oxyacantha | - | zweigfelliger Weißdorn |
| Euroynus 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. Ranken, Kletter- und selbstwindende Pflanzen für die Fassadenbegrünung: | | |
| Immergrüne: | | |
| Lonicera x henryi | - | immergr. Geißblatt |
| Hedera helix | - | Efeu |
| Aristolochia macrophylla | - | Pfeifenwinde |
| Actinidia spec. | - | Strahlengriffel |
| Akebia spec. | - | Kiwi |
| Parthenocissus spec. | - | Wilder Wein (+) |
| Clematis spec. | - | Waldrebe |
| Aconitum spec. | - | Geißblatt (+) |
| Fallopia auberthi | - | Knöterich |
| Wisteria sinensis | - | Glyzinie (+) |
| (+) Pflanze mit giftigen Früchten | | |
- # GEMEINDE OERLENBACH

LANDKREIS BAD KISSINGEN

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"ZWISCHEN B 286 UND BAHNLINIE"

MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNG

IN OERLENBACH

M. 1 : 1.000
- BAD KISSINGEN, DEN 25.08.2015 / hei
ÜBERARBEITET, DEN 20.10.2015 / hei
ÜBERARBEITET, DEN 15.12.2015 / hei

DER ENTWURFSVERFASSER:
BÜRO HAHN
Architekten & Ingenieure
Salmerbergstr. 10
97686 Bad Kissingen
Tel. 0971 - 4993020
Fax 0971 - 4993023
info@burohahn.de
www.burohahn.de