

Stadt Bad Rodach

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan

"Unterer Marbach"

Vorentwurf

Planstand: 28.10.2021

Projektnummer: 21-2440

Projektleitung: Böttger / Adler

1 Textliche Festsetzungen

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

1.1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.2 Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Lebensmitteleinzelhandel" sind ein Lebensmittelmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.200 m² zuzüglich Gastronomie / Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m² und ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 500 m² zulässig.

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

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.1.1 Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im Mischgebiet wie folgt festgesetzt:

<u>Dachform</u>	<u>Traufhöhe</u>	<u>Gebäudeoberkante</u>
Sattel-, Zelt- und Walmdächer	7,0 m	11,5 m
Gegeneinander versetzte Pultdächer	8,0 m	10,5 m
Pultdächer	8,5 m	10 m
Flachdächer	---	10 m

1.2.1.2 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen im Mischgebiet ist die natürliche Geländeoberfläche. Als Traufpunkt gilt bei Dächern mit gegeneinander laufenden Dachflächen und Pultdächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut sowie bei Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile; hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

1.2.1.3 Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung im Sondergebiet ist die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens. Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, wie z.B. Lüftungsanlagen, sofern diese insgesamt einen Anteil von 5 % der Dachfläche des Gebäudes nicht überschreiten.

1.2.1.4 Die maximale Höhe von Werbefahnen und freistehenden Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen beträgt 8,0 m über der natürlichen Geländeoberfläche.

1.2.2 **Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf im Sondergebiet durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Umfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 überschritten werden.

1.3 **Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Sondergebiet gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

1.4 **Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)**

1.4.1 Im Mischgebiet sind Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Flächen innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotszone.

1.4.2 Im Sondergebiet sind Pkw-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

1.5.1 Im Mischgebiet sind Pkw-Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.5.2 Im Sondergebiet sind Stellplatzflächen mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der Fahrwege des Kundenparkplatzes sowie der Anlieferungszonen in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen.

1.6 **Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Belastung der Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht erfolgt zugunsten der Allgemeinheit.

1.7 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten ist zulässig.

2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß Art. 81 aber BayBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

2.1 Dachgestaltung (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1.1 Im Mischgebiet sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 40°, Pultdächer mit einseitig geneigter Dachfläche oder gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Neigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Im Sondergebiet sind einseitig geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig.

2.2 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Lichtwerbungen in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist dahingehend unzulässig, dass Werbung für nicht im Plangebiet erbrachte Leistungen oder Angebote unzulässig ist.

2.3 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehälter sind innerhalb der Gebäude vorzusehen oder außerhalb der Gebäude gegen eine allgemeine Einsicht abzuschirmen.

2.4 Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

2.4.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind unter Verwendung von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern als natürliche Grünfläche anzulegen und zu unterhalten.

- 2.4.2 Im Mischgebiet sind großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

3.1 Bodendenkmäler

- 3.1.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- 3.1.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG 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 Heilquellenschutzgebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Thermalbrunnen I und II (Gebietskennzahl 2220563000010) von 1983. Die Ge- und Verbote der Schutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3.3 Entwässerungssatzung und Verwertung von Niederschlagswasser

- 3.3.1 Auf die Bestimmungen der Entwässerungssatzung der Stadt Bad Rodach in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.
- 3.3.2 Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen (§ 55 Abs. 2 Satz 1 WHG).

3.4 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Behörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

3.5 Bauverbots- und Baubeschränkungszone sowie Zulässigkeit von baulichen Anlagen

3.5.1 Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten dürfen bauliche Anlagen an Staatsstraßen gemäß Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, nicht errichtet werden. Dies gilt nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen geringeren Umfangs. Gemäß Art. 23 Abs. 2 BayStrWG können Ausnahmen von den Anbauverboten nach Abs. 1 zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, besonders wegen der Sichtverhältnisse, Verkehrsgefährdung, Bauabsichten 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.

3.5.2 Gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG dürfen baurechtliche oder nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigungen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erteilt werden, wenn bauliche Anlagen längs von Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, errichtet, erheblich geändert oder so anders genutzt werden sollen, dass Auswirkungen auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu erwarten sind. Gemäß Art. 24 Abs. 2 BayStrWG ist das Einvernehmen auch erforderlich, wenn infolge der Errichtung, Änderung oder anderen Nutzung von baulichen Anlagen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten

1. Grundstücke eine Zufahrt gemäß Art. 19 Abs. 1 BayStrWG zu einer Staatsstraße erhalten sollen oder
2. die Änderung einer bestehenden Zufahrt zu einer Staatsstraße erforderlich würde.

Ist in den Fällen Art. 24 Abs. 1 und 2 BayStrWG eine baurechtliche oder anderweitige Genehmigung nicht erforderlich, so entscheidet gemäß Art. 24 Abs. 3 BayStrWG die Straßenbaubehörde. Soweit nach Art. 73 Abs. 1 BayBO die Regierung zuständig ist, trifft diese die Entscheidung.

3.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume*):

Acer campestre – Feldahorn
Acer platanoides – Spitzahorn
Acer pseudoplatanus – Bergahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Fraxinus excelsior – Esche
Prunus avium – Vogelkirsche
Quercus petraea – Traubeneiche
Quercus robur – Stieleiche
Sorbus aria/intermedia – Mehlbeere
Sorbus aucuparia – Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde
Tilia platyphyllos – Sommerlinde

Obstbäume:

Malus domestica – Apfel
Prunus avium – Kulturkirsche
Prunus cerasus – Sauerkirsche
Prunus div. spec. – Kirsche, Pflaume
Pyrus communis – Birne
Pyrus pyraeaster – Wildbirne

*Die Verwendung von Sorten und Zierformen ist zulässig.

Artenliste 2 (Sträucher):

Amelanchier ovalis – Gemeine Felsenbirne
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus – Faulbaum
Genista tinctoria – Färberginster
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Lonicera caerulea – Heckenkirsche

Malus sylvestris – Wildapfel
Rhamnus cathartica – Kreuzdorn
Ribes div. spec. – Beerensträucher
Rosa canina – Hundsrose
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):

Amelanchier div. spec. – Felsenbirne
Calluna vulgaris – Heidekraut
Chaenomeles div. spec. – Zierquitten
Cornus florida – Blumenhartriegel
Cornus mas – Kornelkirsche
Deutzia div. spec. – Deutzie
Forsythia x intermedia – Forsythie
Hamamelis mollis – Zaubernuss
Hydrangea macrophylla – Hortensie

Lonicera caprifolium – Gartengeißblatt
Lonicera nigra – Heckenkirsche
Lonicera periclymenum – Waldgeißblatt
Magnolia div. spec. – Magnolie
Malus div. spec. – Zierapfel
Philadelphus div. spec. – Falscher Jasmin
Rosa div. spec. – Rosen
Spiraea div. spec. – Spiere
Weigela div. spec. – Weigelia

Artenliste 4 (Kletterpflanzen):

Aristolochia macrophylla – Pfeifenwinde

Clematis vitalba – Wald-Rebe

Hedera helix – Efeu

Hydrangea petiolaris – Kletter-Hortensie

Lonicera spec. – Heckenkirsche

Parthenocissus tricuspidata – Wilder Wein

Polygonum aubertii – Knöterich

Wisteria sinensis – Blauregen

Auf die Grenzabstände von Pflanzen und bei landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß Art. 47-50 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, in der jeweils geltenden Fassung, wird hingewiesen.