

D. Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung – Sondergebiet „Einzelhandel“

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.050 m².

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB(A)	
	Tags (06.00 - 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
Betriebsgrundstücksfläche	53	38

Für die in der Planzeichnung als Hinweis dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Sektorengrenze in °		Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ in dB(A)	
	Anfang	Ende	Tags (06.00 - 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
A	78	90	0	0
B	90	127	2	2
C	127	78	4	4

Die Winkelangaben der Sektorengrenzen in der Tabelle beziehen sich auf den Bezugspunkt an der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches (vgl. Hinweis in der Planzeichnung).

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Das Zusatzkontingent $L_{EK, zus.}$ ist als konstanter Wert für den gesamten Richtungssektor anzusetzen. Die zulässige Gesamtemission errechnet sich aus der Summe des Schallemissionskontingentes L_{EK} und des Zusatzkontingentes $L_{EK, zus.}$ im jeweiligen Sektor.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006 -12, Abschnitt 5 sowie unter Beachtung der in der schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH, Bericht Nr. 11092.1 vom 02.09.2011 zugrunde gelegten Berechnungsdaten und Immissionsorte und ist im Zuge des Bauantrages bzw. vor Baubeginn vorzuweisen.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schalleistungspegel ist das im Planteil festgesetzte Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Bis zur vollständigen Herstellung der festgesetzten Maßnahmen zum Hochwasserschutz und zum Retentionsausgleich ist gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB die Errichtung baulicher Anlagen einschließlich bauvorbereitender Maßnahmen im Sondergebiet nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl, der maximal zulässigen Gesamthöhe in m sowie der Eingangsfußbodenhöhe in m bezogen auf Normal Null (NN), jeweils gemäß Planeinschrieb.

Die Gesamthöhe in m bezieht sich auf die festgesetzte Eingangsfußbodenhöhe in m ü. NN. Der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe ist die Oberkante Dachhaut.

Die festgesetzte Eingangsfußbodenhöhe in m ü. NN darf um max. 0,20 m über- oder unterschritten werden.

Die zulässige Gesamthöhe darf durch Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie bspw. Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen sowie durch untergeordnete Bauteile überschritten werden, sofern sie auf die technisch notwendige Höhe beschränkt werden. Technische Anlagen sind von der Fassade mind. 2 m zurückzusetzen.

Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Abweichend von § 22 Abs. 4 BauGB ist eine offene Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von mehr als 50 m zulässig.

Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Bauverbotszone der St 2241 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG)

Im Bereich der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind keine baulichen Anlagen und Einrichtungen zulässig, außer Einrichtungen für den Hochwasserschutz.

Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird von einer 20 -kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH gequert. Innerhalb deren Schutzzone (Baubeschränkungsgebiet) ist die Errichtung von Bauwerken, technischen Anlagen, Straßen, Parkplätzen etc. zwar grundsätzlich möglich, jedoch müssen diese in jedem Fall vorher von der N -ERGIE Netz GmbH geprüft werden.

Im Baubeschränkungsgebiet der Freileitung dürfen Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen und Abgrabungen in Mastnähe sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen nur mit Zustimmung der N -ERGIE Netz GmbH erfolgen.

Für die Leitungstrasse besteht ein Bewuchsbeschränkungsgebiet von beidseitig 15 m ab Leitungssachse. Innerhalb dieses Gebietes dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Wuchshöhe von 5,00 m gepflanzt werden.

Der Zugang und die Zufahrt zur Leitungstrasse, zur Station und zu den Maststandorten müssen jederzeit gewährleistet sein.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig.

Grünordnung

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, soweit nicht als Betriebs- und Erschließungsflächen befestigt, und die festgesetzten flächigen Pflanzgebote sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine Überbauung oder Versiegelung ist unzulässig.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf der privaten Grundstücksfläche ist durch Laubbaumhochstämme und einzelne Gehölzgruppen zu bepflanzen und mit standortgerechten Saatmischungen anzusäen.

Je 500 m² des Sondergebietes ist mind. ein standortgerechter Laubbaumhochstamm zu pflanzen. Die im Plan dargestellten Pflanzbindungen im Bereich der Stellplätze und die Pflanzgebote werden angerechnet.

Bei Neupflanzungen ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 12 m² und eine Pflanzgrube mit einem durchwurzelbaren Volumen von mind. 12 m³ herzustellen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen wie beispielsweise durch rangierende Fahrzeuge zu schützen.

Zu verwenden sind standortgerechte, innenstadtverträgliche Laubgehölze. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Als Mindestqualität für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Laubbaumhochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 -18 cm (Baumreihe, Stellplätze, Einzelpflanzung)

Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 14 -16 cm (Gehölzflächen, Baumhecken)

Obstbaum, Hochstamm, Stammumfang 10-12 cm

Heister, 2 x verpflanzt, 150 -175 cm / 175-200 cm

Sträucher, verpflanzter Strauch 3 -5 Triebe 40-60 cm / 60-100 cm

Die bestehenden Laubbaumhochstämme lt. Planzeichen sind in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebote sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Vorhabens anzupflanzen und für die Dauer der Betriebszeit des Vorhabens fachgerecht zu pflegen und zu entwickeln.

Überschwemmungsgebiet

Im Sondergebiet Einzelhandel sowie auf den Flächen für die Landwirtschaft sind Einfriedungen nicht zulässig.

Die Böschung zur Angleichung des Vorhabens an das natürliche Gelände im Süden des Sondergebietes ist mit einer gleichmäßigen Neigung von 1:1,5 auszuführen.

Abgesehen von den erforderlichen Geländeanpassungen zur Erweiterung des Lebensmittelmarktes nach Süden sind Aufschüttungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über die genehmigten Bestandshöhen (vgl. Eintragungen in der Planzeichnung) hinaus nicht zulässig.

Flächen für Retentionsausgleich

Im Bereich der Fläche für den Retentionsausgleich ist der durch das Vorhaben bedingte Retentionsraumverlust innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Schnaittach von 101 m³ volumengleich auszugleichen. Dazu ist das Gelände in dem im Plan gekennzeichneten Bereich im Vergleich zur Höhenlage der genehmigten Planung des Lebensmittelmarktes um durchschnittlich 6 cm abzusenken. Bei der Herstellung dürfen keine Senken entstehen. Das Gelände muss weiterhin in Richtung Westen abfallen. Nach Herstellung des Retentionsausgleiches ist die Fläche landwirtschaftlich als Grünland anzusäen und extensiv zu bewirtschaften (einmalige Mahd pro Jahr).

Flächen für Hochwasserschutz

Im Bereich der Flächen für Hochwasserschutz ist eine Flutrinne anzulegen. Die gesamte Fläche ist auf eine Tiefe von mindestens 344,30 m ü. NN abzusenken. Nach Herstellung der Flutrinne ist die Fläche als Grünland anzusäen und extensiv zu pflegen (einmalige Mahd pro Jahr).

Eine Bepflanzung mit Sträuchern und Hochstämmen ist nicht zulässig.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - Gestaltung der baulichen Anlagen und der Grundstücke

Abstandsflächen

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ Lebensmittelmarkt Auhof“ gelten die Abstandsflächenvorschriften gemäß Art. 6 der BayBO.

Dächer

Die Dächer von Hauptgebäuden sind als Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 20° und 30° auszuführen.

Materialien und Farben

Als Dacheindeckung sind Ziegel und nicht reflektierende Materialien in den Farben rot bis rotbraun zulässig.

Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig.

Für die Fassadengestaltung sind wenig strukturierte Putze, Leichtmetallelemente oder Sichtbeton zu verwenden. Die Fassaden sind weiß, in Metallfarben oder Pastellfarben zu gestalten. Die Verwendung der Farben des Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig.

Naturstein oder Natursteinverkleidungen, Holz oder Holzverkleidungen sowie Glaselemente sind zulässig.

Geländeänderungen

Höhenunterschiede sind durch zu bepflanzende Böschungen (Neigung 1:1,5), Stützmauern oder Gabionen auszugleichen.

Werbeanlagen

Pro Fassadenfläche ist jeweils eine Werbeanlage mit einer max. Fläche von 10 m² zulässig. Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie vollständige Schaufensterbeklebungen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind sechs Fahnenmasten mit einer Höhe von je 10 m über dem natürlichen Gelände zulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen bis zu einer Entfernung von 40 m vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Staatsstraße ist nur mit Zustimmung des Staatlichen Bauamtes Nürnberg, der Unteren Bauaufsichtsbehörde und der Unteren Straßenverkehrsbehörde zulässig.

Eine Beeinträchtigung der Aufmerksamkeit von Verkehrsteilnehmern durch Werbeanlagen muss ausgeschlossen sein.

Nach § 33 Straßenverkehrsordnung (StVO) können darüber hinaus noch zusätzliche Einschränkungen verlangt werden.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

E. Textliche Hinweise

Bodenschutz

Für Auffüllungen darf nur weitgehend unbelastetes Material (Z.0 -Z.1) verwendet werden. Während der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen.

Für Bodenmaterial, das von außerhalb des Planungsgebietes eingebracht wird, ist ein Herkunftsnachweis zu führen.

Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind:

ggf. erforderliche Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BayNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchzuführen,

bauvorbereitende Maßnahmen, wie die Beseitigung der Vegetationsdecke oder das Abschieben von Oberboden nur außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten, d.h. von Ende Juli bis Ende Februar zulässig. Alternativ ist vor Beginn der Arbeiten nachzuweisen, dass keine Vögel im Baufeld brüten.

insektenfreundliche Leuchtmittel (Stand der Technik) in nach unten strahlenden Gehäusen zu verwenden,

Baustelleneinrichtungen und Lagerflächen nur innerhalb des Baugebietes zulässig.

Leitungen

Zwischen geplanten Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von 2,5 m einzuhalten (vgl. DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baupflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“).

Denkmalschutz

Gemäß Art. 8 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes sind bei Bau- und Erdarbeiten auftretende Funde von Bodenaltertümern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Nürnberger Land oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 DSchG).

Schutz gegen drückendes Wasser

Bei Gebäudeteilen, die in den Untergrund eingreifen, sind Maßnahmen zur Abdichtung gegen von außen drückendes Wasser und aufstauendes Sickerwasser („weiße Wanne“) zu empfehlen.

Hinweise zum Überschwemmungsgebiet

Der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittemarkt Auhof“ liegt im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Schnaittach.

Die Inhalte des wasserhaushaltsgesetzlichen Bescheids zur Ausnahmegenehmigung gemäß § 78 Abs. 2 WHG für die Aufstellung eines Bebauungsplans im Überschwemmungsgebiet des Landratsamtes Nürnberger Land vom 25.04.2012 einschließlich der darin enthaltenen Inhalts- und Nebenbestimmungen sind zu beachten. Vorhaben, die im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegen, sind dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg und der fachkundigen Stelle beim Landratsamt Nürnberger Land vorzulegen.

Innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Schnaittach ist die Anpflanzung durchgängiger, geschlossener Hecken unzulässig. Für die Beseitigung von Schäden, die aufgrund von Hochwasser entstehen, sind die Eigentümer der Anlagen selbst zuständig.

Emissionen der Bahn

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherm, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem 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 veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Hinweise zur Staatsstraße 2241

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden. Der Baulastträger der Staatsstraße trägt keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind. Der Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen. Eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße ist durch entsprechende Einrichtungen zu vermeiden.

Verfahrensvermerke

Der Bauausschuss des Marktes Schnaittach hat in seiner Sitzung am 14.07.2011 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Auhof“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB die Möglichkeit gegeben, sich frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich in der Zeit vom 08.08.2011 bis 08.09.2011 zur Planung zu äußern.

Von einer frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Auhof“ in der Fassung vom 20.10.2011 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2011 bis 05.01.2012 beteiligt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lebensmittelmarkt Auhof“ in der Fassung vom 20.10.2011 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2011 bis 05.01.2012 öffentlich ausgelegt.

Der Markt Schnaittach hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 10.05.2012 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Auhof“ im Bereich westlich der Staatsstraße 2241 und südlich der Bahnhofstraße in der Fassung vom 10.05.2012 als Satzung beschlossen.

Ausgefertigt:

Schnaittach, den 24. Mai 2012  
Brandmüller 1. Bürgermeister

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde am 24. Mai 2012 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lebensmittelmarkt Auhof“ im Bereich westlich der Staatsstraße 2241 und südlich der Bahnhofstraße in Kraft getreten.

Schnaittach, den 24. Mai 2012  
Brandmüller 1. Bürgermeister