

A. Typenschablone

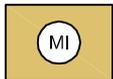
Für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die im Rechteck zusammengefassten Inhalte; Die Planungsrechtlichen Festsetzungen & die bauordnungsrechtlichen Vorschriften sind in den Kapiteln B & C erläutert.

SO Großflächiger Lebensmittel-einzelhandel	
GRZ	GFZ
Zahl der Voll-geschoße als Höchstmaß	
TH m	FH m
Dachneigung	Dachform

B. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach §9 BauGB & BauNVO

Mit den nachfolgenden zeichnerischen Festsetzungen werden für den Geltungsbereich die zeichnerischen Festsetzungen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 am Schleifweg mit Stand 11.07.1990 vollständig ersetzt.

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO)



Sondergebiet großflächiger Lebensmitteleinzelhandel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)
Zulässige Verkaufsfläche bis 1200 m²

Bis zum Inkrafttreten der Neufassung des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als Vollgesetz sowie der Gesamtfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und Außerkraftsetzung der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 8. August 2006 (GVBI S. 471, BayRS 230-1-5-W), geändert durch Verordnung vom 22. Dezember 2009 (GVBI S. 650) sind nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ausschließlich Vollsortimenter zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Jeweilige Angabe in der Nutzungsschablone der Einzelbereiche:

0,90

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß für die Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 1 & § 19 Abs. 1 BauNVO)

1,00

Geschossflächenzahl GFZ als Höchstmaß für die Bebauung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 2 & § 20 Abs. 2 BauNVO)

I

Zahl der Vollgeschoße als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 3 & § 20 Abs. 1 BauNVO i. V. m. Art. 83 Abs. 7 BayBO)

TH 4,50 m

Maximal zulässige Traufwandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von Oberkante (OK) Erdgeschossfertigfußboden bis Schnittpunkt OK Dachhaut mit Außenkante Außenwand.

FH 8,00 m

Maximal zulässige Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO); gemessen von OK Erdgeschossfertigfußboden bis OK Dachhaut am First.

0° - 30°

Zulässige Dachneigungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 1 & 3 BauNVO)

6. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Einfahrt (§9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Sichtdreiecke nach Vorgabe des SBA Mfr., Stand 02.04.2013 entsprechend Bundesfernstraßengesetz (FStrG) und Abs. 6 BauGB.

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



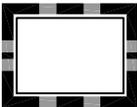
Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB)



Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
Weitere Festsetzungen zum Pflanzgebot sind unter C. § 10 enthalten.

15. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Schleifweg" (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Sicherung der Fläche als Fahrrecht für die Rückwärtsanfahrt zur Anlieferung vom Aischtalweg aus.



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

Erhaltung des bestehenden Lärmschutzwalles entlang Parkplatz und Gebäude zu den westlich anschließenden Flurstücken Flurnr. 810/1 und 813

Bei Ersatz des Lärmschutzwalles durch Baukörper müssen die Außenwände zu Flurnr. 810/1 als baulicher Lärmschutz analog zum Lärmschutzwall ausgeführt werden.

C. Änderungen der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Schleifweg" mit Stand vom 11.07.1990

§ 1 Allgemeines

Die Planänderung umfasst das Flurstück Flurnr. 810 mit dem bestehenden Lebensmittelmarkt einschließlich Stellplätzen und eine Teilfläche des nördlich anschließenden Flurstück Flurnr. 811/5 auf der ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstück Flurnr. 810 eingetragen und festgesetzt wird.

Die Festsetzungen aus Punkt A und B sowie die nachfolgenden Änderungen, ausgenommen das Geh- und Fahrrecht unter Punkt B. Nr. 15 beziehen sich dabei ausschließlich auf das Flurstück Flurnr. 810.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Absatz 1 - 3 werden aufgehoben.

Als Lärmrichtwerte (Höchstgrenze) gelten für das SO "Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel" die Werte aus Absatz 3 für das bisherige GE mit 65 dB(A) für die Tageszeit und 45 dB(A) für die Nachtzeit.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

wird aufgehoben und durch Punkt B Nr. 2 ersetzt.

§ 4 Bauweise

wird aufgehoben und durch Punkt B Nr. 3 ersetzt.

§ 5 Baugestaltung

Soweit Festsetzungen Gewerbeflächen zugeordnet sind treffen diese analog auch auf die Sondergebietsfläche zu.

- (1) Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoß (I) und bei Gebäuden mit ausgebautem Untergeschoß (II/U) darf eine Traufhöhe von 4,5 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen (II) (Mischgebiet) eine Traufhöhe von 6,0 m über der natürlichen oder von der Kreisverwaltungs-Behörde festgesetzten Geländeoberfläche, gemessen an der Straßenseite nicht überschritten werden.
- (2) Die Dachneigung der Wohn- und gewerblichen Gebäude wird auf 25 - 30 Grad festgesetzt. Ausnahmen werden zugelassen, soweit Abweichungen wegen der besonderen Zweckbestimmung der gewerblich genutzten Gebäude erforderlich werden und die Ausnahme mit dem Ortsbild vereinbar ist.
- (3) Kniestöcke werden bis zu einer Höhe von 50 cm zugelassen.
- (4) Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Satteldächer mit roter oder rotbrauner Ziegeleindeckung zulässig. Das gleiche gilt für das Misch- und Gewerbegebiet, soweit hier nicht wegen der besonderen Zweckbestimmung der gewerblich genutzten Gebäude oder aus technischen Gründen Ausnahmen notwendig sind.

Folgende Inhalte werden geändert oder ergänzt:

- (1) Maximal zulässige Firsthöhe 8,0 m wie in Punkt B Nr. 2
- (2) Im Bereich des Sondergebietes wird eine Dachneigung von 0 - 30 Grad zugelassen.
- (4) Nach Absatz 2 (Dachneigung 0 - 30 Grad) sind neben Satteldächern auch Flachdächer zulässig.

§ 6 Gestaltung der Grundstücke

Absatz 1 und 3 werden aufgehoben

Absatz 2 wird ersetzt durch folgende Festsetzungen

Tore und Türen dürfen nicht zur Straße hin aufschlagen. Sockel sind nicht zulässig.

Höhendifferenzen auf Privatgrund müssen hinter dem Zaun oder dem Straßenkörper als bepflanzbare Böschungen bzw. als Stützmauer aus Betonwinkelstützelementen, Schwerktonmauern, Naturwerkstein- oder Natursteintrockenmauern ausgeführt werden.

Zur Einfriedung der Baugrundstücke sind Holzlaten-, Metallfelder- und Metallstabzäune bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

An seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Trockenmauern aus Naturstein sind nur zur Geländeabstützung zulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

§ 7 Garagen und sonstige Nebengebäude

wird aufgehoben

§ 8 Ausnahmen

wird aufgehoben

§ 9 Inkrafttreten

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Schleifweg" wird mit der Bekanntmachung gem. § 10 BauGB rechtskräftig.

§ 10 Grünordnung

Nachfolgende Festsetzungen werden hinzugefügt



Baum anpflanzen als Pflanzbindung nach exemplarischer Pflanzliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB). Die Pflanzstandorte können um +/- 5,0 m verschoben werden.

Bei der Pflanzung von Großkronigen Bäumen innerhalb befestigter Flächen müssen pro Baum mindestens 10 m³ Vegetationssubstrat unter dem Oberboden und angrenzenden befestigten Flächen in einer Dicke von ca. 50 cm eingebaut werden. Beim Überbauen der Vegetationssubstrate mit befestigten Flächen müssen diese mit einem wasserdurchlässigen Pflaster befestigt werden. Diese Flächen werden als Teil der Baumscheiben und Grünflächen betrachtet.

Als Grenzabstände einzuhalten sind, abweichend von Art. 47-52 AGBGB, für Bäume mind. 1,0 m zu öffentlichen Grundstücksgrenzen, sowie zu Straßen- und Wegerändern mind. 1,0 m. Die Freihaltung des Lichtraumprofils der Baumkrone bis 4,5 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumarten und Kronenpflege zu gewährleisten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB).

Exemplarische Pflanzliste:

Alle in den Festsetzungen genannten Bäume und Sträucher sind an der potentiell natürlichen Vegetation orientiert, oder seit langem kultivierte Baumarten. Neben den genannten Arten können auch Sorten und Auslesen aus den Baumarten verwendet werden.

Großkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v mit durchgehendem Leittrieb, StU min. 16 - 18 cm

Acer campestre	-	Feldahorn	Quercus robur	-	Stieleiche
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn	Tilia cordata	-	Winterlinde

Klein- und Mittelkronige Bäume

Pflanzgröße: Hochstamm 3 x v, StU min 12 - 14 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	-	Feldahorn	Pyrus spec.	-	Wildbirne in Sorten
Carbinus betulus	-	Hainbuche auch in Sorten	Sorbus torminalis	-	Elsbeere
Prunus avium	-	Vogelkirsche			

Sträucher für Gehölzstreifen und freiwachsende Hecken

Pflanzgröße: Str, Hei 2 x v, oB

Cornus mas	-	Kornelkirsche	Rosa spec.	-	Strauchrose, Bodendeck. Rose
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen	Salix incana	-	Lavendelweide
Ligustrum vulgare	-	Liguster	Salix triandra	-	Mandelweide
Ribes nigrum	-	Schwarze Johannisbeere			

D. Hinweise

Bestehende Grundstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bestehende Gebäude

Vorhandener Baum

Sichtdreiecke entsprechend derzeit rechtskräftiger

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 "Am Schleifweg"

