

Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Markt Erlbach erlässt aufgrund § 2 Abs. 1 und § 9 und § 11 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung (BayGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 736, BayRS 2021-1-1), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist, Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. I S. 588) zuletzt d. § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23.6.2021 und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), jeweils in der neuesten Fassung, folgende Satzung:

A. Festsetzungen

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Sondergebiet §11 BauNVO

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel sowie einem BäckerCafe und einem Getränkemarkt. Zulässig sind Verbrauchermärkte mit Nahrungs- und Genussmitteln, sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs, freiverkäuflichen Arzneimitteln und Waren aller Art mit der Beschränkung, dass max. 10 % non-food-Artikel, die keine Güter des täglichen Bedarfs sind, als Randsortimente zulässig sind sowie gewerbliche Ergänzungen (z.B. Post), die keinen Einzelhandel darstellen. Die zulässige Verkaufsfläche des großflächigen Lebensmitteleinzelhandels darf 1.500 m² nicht überschreiten. Weiterhin zulässig ist ein Backshop mit Cafe/Gastrofläche. Die Verkaufsfläche des Backshops darf 170m² nicht überschreiten. Weiterhin zulässig ist ein Getränkemarkt. Die Verkaufsfläche darf 630m² nicht überschreiten.

3. Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8
GFZ 3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
WH 3.3 Wandhöhe maximal 9,5 m zulässig
I 3.4 Zahl der Vollgeschosse max. 1 reine Technikzentralen sind als II. Vollgeschoss zulässig.

4. Bauliche Ordnung

- 4.1 Baugrenze
4.2 Bauweise
4.3 Abstandsflächen
4.4 Anbauverbotszone Bahnhinie
4.5 Anbauverbotszone Staatsstrasse

5. Dächer

- 5.1 Dachneigung 0° - 15°
Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.
Krippelwälvne sind unzulässig.
Die Hauptdachfläche des Verbrauchermarktes ist mit blendfreien Photovoltaikanlagen auszustatten, die weiteren Dachflächen sind zu begrünen.

6. Fassaden und Werbeanlagen

- 6.1 Ausßenwände
6.2 Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu unterhalten und zu gestalten, daß sie sich nach Form, Maßstab, Material und Gliederung dem Erscheinungsbild der umgebenden baulichen Anlagen unterordnen.
6.3 Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
6.4 Freistehende Werbeanlage, wie z. B. Pylon ist nur an den mit X gekennzeichneten Stellen zulässig.
6.5 Die Ausßenbeleuchtung von Gebäuden, Werbeanlagen sowie die Parkplatzbeleuchtung hat blendfrei zu sein und ist mit LED-Leuchtmitteln mit einer maximalen Lichttemperatur von 2700K auszustatten.

7. Grünordnung

- 7.1 zu begründende Fläche
7.2 öffentliche Grünfläche
7.3 Flächen für Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
7.4 zu pflanzender Baum
7.5 zu erhaltender Baum
7.6 zu pflanzenden Sträucher

7.7 Bei der Durchführung der Baumaßnahmen ist mit geeigneten Schutzmaßnahmen dafür zu sorgen, dass die zu erhaltenden Gehölze im Umgriff der Baumaßnahmen nicht geschädigt werden.
7.8 Die vorgesehene Freiflächenentwicklung mit Anlage der festgesetzten Grünflächen gemäß dem integrierten Grünordnungsplan und den damit verbundenen Anpflanzungen ist nachzuweisen.
7.9 Private und öffentliche Grünflächen
In der privaten Grünfläche zwischen Nürnberger Straße und Baugelbiet sind Bäume gemäß Festsetzung 7.12.1 im dargestellten Umfang zu pflanzen.

7.10 Unbebaute Grundstücksflächen
Die unbebauten Grundstücksflächen auch innerhalb der Baugrenzen sind, soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagefläche erforderlich sind, gärtnerisch zu gestalten.
7.11 Flächen für Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.12 Pflanzware/ Saatgut sowie Art der zu pflanzenden Bäume und Sträucher
7.12.1 Große Bäume (1. Wuchsklasse, Sol. Hochstamm 3x verpflanzt, SIU 16-18)
7.12.2 Bäume für naturnahe Pflanzungen (Sol. Hochstamm 3x verpflanzt, SIU 14-16)
7.12.3 Sträucher (Str. 2x verpflanzt 60-100 cm bzw. 100-125)

7.13 Bei der Pflanzung von Hecken und Bäumen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände zu Nachbargrundstücken einzuhalten.
7.14 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserdurchlässig zu gestalten, soweit dies wasserrechtlich zulässig ist.

7.15 Einfriedigungen an den öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig. Sonstige Einfriedigungen sind nur als transparente Zaunanlagen (keine Mauern) ohne Sockel, beispielsweise Stabmattenzäune mit einer Höhe von maximal 1,60 m zugelassen und 15 cm Bodenabstand zugelassen.

7.16 Der Freiflächengestaltungplan ist im Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

8. Artenschutz

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (vom 14.01.2021 von Ifano Landtschaftsökologie) ist Grundlage des Bebauungsplanes, die dort formulierten Maßnahmen zur Vermeidung (V) bzw. zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF) (vgl. Hinweise) sind zu beachten.

8.1 Vermeidungsmaßnahmen gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung
V-1: Die Baufeldräumung mit Rodung von Gehölzen ist außerhalb der Vogeltrutzzeit, d.h. beginnend am 1. Oktober und bis spätestens Ende Februar durchzuführen.

V-2: Der Abriss der Scheune darf nur außerhalb der Winterschlaf- und Wochenstubezeit der Fledermäuse, aus nur zwischen 01.10 und 01.11 eines Jahres erfolgen.
V-3: Die Baumhöhe in der Alt-Esche östlich der Scheune ist im unmittelbaren Vorfeld der Maßnahmen endoskopisch auf Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen.

V-4: Die Baumhöhe in der Alt-Esche östlich der Scheune ist im unmittelbaren Vorfeld der Maßnahmen endoskopisch auf Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Sollten Tiere entdeckt werden, sind die Maßnahmen sofort einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen.
8.2 CEF-Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Prüfung
CEF-1: Als Ausgleich für die Beseitigung von Fortpflanzungststätten von Fledermäusen sind 3 Fledermausfachkästen und 3 Fledermaus-Rundhöhlen zu installieren.

CEF-2: Verhängen von 6 Vogelnistkästen, je drei für ein Brutpaar Feldsperling und ein Brutpaar Gartenrotschwanz im Baumbestand im nahen Umfeld (z.B. im Baumbestand nördlich Nürnberger Straße).

CEF-3: Anlage und Entwicklung von drei mehrjährigen Blühtreffeln/-brachen für das Rehbuhn (Ausgleich für den Verlust von Nahrungsflächen). Breite mindestens 12 m, Länge mindestens 20 m bis zu ca. 200 m. Anlage bevorzugt entlang von Schlaggerängen oder entlang von weiteren randlichen Begleitstrukturen (z.B. Grasweiden, Hecken) (vgl. Festsetzung 7.11.2)
CEF-4: Anlage von niedrigen Hecken (einheimische Gehölze, v.a. Dornsträucher) im 1:1 Flächenausgleich (vgl. Festsetzung 7.11.1).

Das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen soll nach 1, 5 und 10 Jahren erfolgen.
Große Glasflächen sind vogelsicher zu gestalten.

CEF-3: Anlage und Entwicklung von drei mehrjährigen Blühtreffeln/-brachen für das Rehbuhn (Ausgleich für den Verlust von Nahrungsflächen). Breite mindestens 12 m, Länge mindestens 20 m bis zu ca. 200 m. Anlage bevorzugt entlang von Schlaggerängen oder entlang von weiteren randlichen Begleitstrukturen (z.B. Grasweiden, Hecken) (vgl. Festsetzung 7.11.2)
CEF-4: Anlage von niedrigen Hecken (einheimische Gehölze, v.a. Dornsträucher) im 1:1 Flächenausgleich (vgl. Festsetzung 7.11.1).

Das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen soll nach 1, 5 und 10 Jahren erfolgen.
Große Glasflächen sind vogelsicher zu gestalten.

Das Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen soll nach 1, 5 und 10 Jahren erfolgen.
Große Glasflächen sind vogelsicher zu gestalten.

9. Erschließungs- und Versorgungsflächen

- 9.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
9.2 Einfahrtbereich
9.3 Private Parkfläche
9.4 Sichtdreieck

An der Zufahrt zu dem Parkplatz sind in 10 m Abstand vom Fahrbahnrand Sichtdreiecke freizuhalten. In Richtung Markt Erlbach hat das Sichtdreieck eine Länge von 70 m, in Richtung Eschenbach eine Länge von 200 m. Das Sichtdreieck ist von Schiebepflanzen, den Gegenständen, baulichen Anlagen und Anpflanzungen mit mehr als 80 cm Höhe freizuhalten.

10. Sonstiges

10.1 Genehmigungsfreistellung
Entgegen Art. 58 Abs. 1 Satz 1 BayBO ist für alle gewerblichen Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes ein Genehmigungsverfahren durchzuführen.

11. Schallschutz

Die schalltechnische Untersuchung Bericht Nr. C200042 vom 17.3.2021 des Ingenieurbüros IGI Consult GmbH ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten:
Auf der Sondergebietsfläche sind nur gewerbliche Nutzungen zulässig, die an den umliegenden Wohngebäuden oder Wohnungen (Anlage) die schalltechnischen Anforderungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998, zuletzt geändert am 1. Juni 2017) erfüllen. In der Summe mit den gewerblichen Vorbelastungen müssen die in der TA Lärm vorgegebenen Immissionsrichtwerte der Tagzeit (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) eingehalten werden oder die Immissionsrichtwerte müssen allein durch das Bauvorhaben bedingt um zumindest 6 dB unterschritten bleiben.

12. Wasserwirtschaft

12.1 Regenrückhaltebecken
Das Regenrückhaltebecken ist nach ATV-A117 zu dimensionieren.
12.2 Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellplätzen und Fahrgassen ist in einem Regenrückhaltebecken zu sammeln und über einen Drosselstutzen in den Kanal einzuleiten.

12.3 Zur Deckung des erforderlichen Löschwasserbedarfs ist eine Zisterne in Zusammenhang mit dem Regenrückhaltebecken zu errichten, die so dimensioniert werden soll, dass sie auch zur Bewässerung der Grünflächen verwendet werden kann.
12.4 Die Baumscheiben im Stellplatzbereich sollen in das Konzept der Oberflächenentwässerung miteinbezogen werden und dazu dienen den Regenwasserabfluss zu begrenzen.

12.5 Die genaue Berechnung der Entwässerung (auf Grundlage der tatsächlichen Flächengrößen) muss im Zuge der Planungen zur wasserrechtlichen Genehmigung von einem Fachplaner mit dem SG Wasserrecht im Landratsamt Neustadt a.d.Aisch-Bad Windsheim und dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt werden.

B. Hinweise:

1. Denkmalschutz

Im Nordwestlichen Planungsbereich ist im Bereich der Nürnberger Strasse eine Bodendenkmalfäche Nr. D-5-6529-0126 (befestigte Straße des Mittelalters) kartiert. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Weiterhin gilt: Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmaller Meldeflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

2. Sonstige Planzeichen

- 2.1 Flurnummer
2.2 Grenzen mit Grenzpunkt
2.4 Fläche für Versorgung: hier: Elektrizität / Trafostation
2.5 Ökoflächenkataster ÖKF ID 138645 (nur Hinweis)
2.6 Unterirdische 20kV Leitung. Die Leitungstrasse ist im Abstand von 25,0 m frei von jeglicher Bebauung zu halten.
2.7 Oberirdische 110kV Leitung. Die Leitungstrasse ist im Abstand von 25,0 m frei von jeglicher Bebauung zu halten.
2.8 Oberirdische 20kV Leitung. Die Leitungstrasse ist im Abstand von 20,0 m frei von jeglicher Bebauung zu halten.

3. Wasserwirtschaft

Das Vorhaben ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
Die Gebäude müssen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
3.2 Niederschlagswasser
Eine Versiegelung der Geländeoberfläche ist soweit möglich zu vermeiden.

5. Abfallrecht

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster eingetragen und es liegen auch keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten vor.
3.3 Abfallrecht
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind keine Altlastenverdachtsflächen im Altlastenkataster eingetragen und es liegen auch keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten vor. Dies ist jedoch keine Bestätigung der Altlastenfreiheit der betroffenen Grundstücke.

Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser der Baugrundstücke ist grundsätzlich auf den Grundstücken breiflächtig zu versickern, bzw. sofern nicht möglich in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

Grundstücklich sind alle Versicherungsanlagen nach dem Regelwerk der DWA, Arbeitsblätter M135 (Stand August 2019) und Arbeitsblatt A 138 (Stand April 2009/Gelddruck 2020) zu bemessen. Desweiteren sind gegebenenfalls noch die ATV-Arbeitsblätter A 117, A 118 und A 166 zu berücksichtigen.
Auf Niederschlagswasserersatzverordnung (NWFFwV) bzw. die Änderung zum 11.09.2008 und die entsprechenden aktualisierten Installationsregeln (TRENQW und TRENQO) dazu, wird hingewiesen.
In der Entwässerungsplanung sollen Starkregenereignisse berücksichtigt werden.

6. Allgemein

Der Bauwerber hat frühzeitig bei der Gemeinde und bei den Energie- und Medienversorgern abzuklären, inwieweit im Bereich seines Bauvorhabens etwaige Leitungen, Trafostationen etc. vorhanden oder geplant bzw. erforderlich sind sowie diese in die weiteren Planungen einzuleiten.
Entsprechende Trassen sind abzustimmen und freizuhalten. Insbesondere sind die Versorgungsunternehmen auch bei den Kanal- und Strassenbauarbeiten im Bereich der Staatsstrasse rechtzeitig in den Planungsablauf einzubinden und ggf. entsprechende Leerrohre mit einzuplanen.

Hinweise zur Nutzung regenerativer Energiequellen:
Die Versorgung der Gebäude mit Wärme bzw. Elektrizität sollte zumindest teilweise aus regenerativen Energiequellen erfolgen.
Den Anforderungen des Klimaschutzgesetzs soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, durch die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien (...). (LEP 1.3.1 (G))
Potentiale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (LEP 6.1 (G)). Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen (LEP 6.2.1 (G)).

Verfahrensvermerk Bebauungsplan

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 6.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.12.2020 hat in der Zeit vom 18.1.2021 bis 22.2.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 1.12.2020 hat in der Zeit vom 18.1.2021 bis 22.2.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.10.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 öffentlich ausgelegt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 7.10.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.10.2021 bis 12.11.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Der Markt Erlbach hat mit Beschluß des Gemeinderates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Markt Erlbach, den .....
Dr. Birgit Kreß
1. Bürgermeisterin
7. Ausgefertigt
Markt Erlbach, den .....
Dr. Birgit Kreß
1. Bürgermeisterin
7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Markt Erlbach, den .....
Dr. Birgit Kreß
1. Bürgermeisterin



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 29 "Nahversorgungszentrum Nürnberger Strasse"



Originalmaßstab : 1 : 1000
Kartengrundlage : Digitale Flurkarte

Planfertiger:
Mayr Bau Ingolstadt GmbH
Schleifmühlweg 25a
86633 Neuburg a.d. Donau
www.mayrbau.de
Gezeichnet: 28.10.2019 - B. Hausleit
Geändert: 01.12.2020 - B. Hausleit
08.07.2021 - B. Hausleit
07.10.2021 - B. Hausleit
09.12.2021 - B. Hausleit

Dr. Birgit Kreß
1. Bürgermeisterin
Markt Erlbach.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Grünordnungsplan Nr. 29 "Nahversorgungszentrum Nürnberger Strasse" Markt Erlbach