

Textliche Festsetzungen

Der Markt Feucht erlässt aufgrund

§§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) , in Verbindung mit der Bayerischen Bauordnung (BayBO), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704),

die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Südlich der B 8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ als Satzung.

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I S. 6) und die Bayerische Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) mit der letzten Änderung vom 09. Dezember 2022 (GVBl. S. 674).

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich der Änderung wird als Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ (SO) gem. § 11 (BauNVO) festgesetzt.

Innerhalb des Sondergebietes sind ein Bau- und Gartenmarkt sowie ein Baustoffgroßhandel zulässig.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 10.000 m².

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gilt als Grundflächenzahl 0,8 und als Höchstmaß für die Geschossflächenzahl 2,4, soweit sich nicht aufgrund der Festsetzungen über die überbaubare Fläche, sowie der Größe des Grundstückes ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

1.2.2. Die festgesetzte GRZ von 0,8 darf für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

1.2.3. Die maximale Oberkante der Gebäude, d.h. die Höhe des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut (ohne technische Aufbauten), ist in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzt. Technische Aufbauten dürfen die im Planteil festgesetzte maximale Gebäudeoberkante um maximal 1,5 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückversetzt sind.

1.3. Bauweise, Abstandsflächen

1.3.1. Es gilt eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzabstände einzuhalten sind. Es sind Gebäude länger als 50 m zulässig, sofern ihre Fassaden bauliche Zäsuren aufweisen.

1.3.2. Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, mindestens 3 m.

1.4. Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Sondergebietes ist nur über das Flurstück Nr. 275, Gmkg. Feucht, und die hier bestehende Zufahrt auf die Schwarzenbrucker Straße zulässig.

1.5. Anschluss der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen

Stützmauern sind ausschließlich innerhalb des Sondergebietes, nicht jedoch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen oder der

Flächen zum Begrünen, zulässig. Innerhalb sowie entlang der Grenzen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sind ebenfalls keine Stützmauern zulässig.

1.6. Emissionen / Immissionen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

1.7. Abwasserbeseitigung / Umgang mit Niederschlagswasser

- 1.7.1. Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dach- und Freiflächen ist auf dem Grundstück zu versickern, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange entgegenstehen.
- 1.7.2. Sofern im Rahmen des Bauantrages durch ein Baugrundgutachten nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht, oder nur teilweise möglich ist, darf ein Teil in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet werden. Die maximale Zuflussmenge wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.
- 1.7.3. Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen und entsprechendem wasserdurchlässigen Unterbau auszuführen.

1.8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

- 1.8.1. Tiefgaragen sind zulässig, wenn die Überdeckung der Vegetationstragschicht mindestens 0,80 m beträgt.
- 1.8.2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze sind im gesamten Sondergebiet, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen zum Begrünen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

2.1. Dächer

Innerhalb des Geltungsbereiches sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 12° zulässig. Sie sind auf mindestens 70% der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Dies gilt nicht für Gebäude, deren Grundfläche kleiner als 20 m² ist.

2.2. Fassaden

Die Fassaden sind in hellen, gedeckten Farben (Remissionswerte 30-80) zu gestalten.

2.3. Lagerflächen

Lagerflächen sind auf dem gesamten Baugrundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen zum Begrünen.

2.4. Einfriedungen

Einfriedungen sind als sockellose und sichtdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden. Mauern als Einfriedungen sowie Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

2.5. Regenerative Energien

Anlagen zur Stromerzeugung aus solarer Strahlungsenergie bzw. alternative Technologien zur Wärmeengewinnung sind auch auf den Dächern zulässig, Solaranlagen sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

2.6. Einschränkungen der Genehmigungsfreistellung

Alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben sind von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

2.7. Werbeanlagen

2.7.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit von Kraftfahrern auf den umliegenden Straßen nicht beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen an Gebäuden sind mindestens 50 cm unter der Gebäudeoberkante anzubringen. Abweichend davon ist eine Werbeanlage im Eingangsbereich auch über der Gebäudeoberkante zulässig.

2.7.2. Signalfarben, aggressive und aufdringliche Werbung sind unzulässig. Die großflächige Gestaltung der Fassade zu Werbezwecken ist bis zu maximal 15 m² an maximal 2 Fassaden zulässig.

2.7.3. Die Aufstellung von Werbemasten, Pylonen und Wechselwerbeanlagen (wie beispielsweise Prismenwender) ist nicht zulässig. Es sind maximal 15 Fahnenmasten zulässig.

2.7.4. Leuchtwerbung in greller blendender Form, als Blink- oder Laufschrift bzw. -zeichen sowie das helle Anstrahlen von Gebäudefassaden und in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig.

3. Grünordnung

3.1. Unbebaute Fläche

Nicht überbaute Flächen sind vollständig zu begrünen. Sie dürfen nicht mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies und Folien oder Geweben, allein oder in Kombination, überdeckt werden.

Je angefangener 300 m² nicht überbaubarer Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von 16/18 cm gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Erhaltenswerte Bestandsbäume oder zu pflanzende Bäume nach § 3.4 können angerechnet werden, jedoch nicht innerhalb der Fläche für Wald. Abgänge sind in gleicher Qualität zu ersetzen.

Die Standortwahl ist innerhalb der Sondergebietsfläche freigestellt.

3.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sonstigen Bepflanzungen sind mit standortgerechten, heimischen Bäumen II. oder III. Ordnung und Gehölzen, mindestens 2mal verpflanzt, Höhe 60-100 cm, mindestens als 3-reihige, freiwachsende Hecke anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Flächen mit einer geringeren Breite als 3,0 Meter sind mindestens 2-reihig anzupflanzen.

3.3. Umgrenzung von Flächen zum Begrünen

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Begrünen sind anzusäen oder zu bepflanzen.

3.4. Begrünung Stellplätze

Stellplatzreihen sind durch einen mindestens 1,50 m breiten Grünstreifen zur Kopfseite einzugrünen.

Stellplatzreihen entlang der nordöstlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereiches und der hier in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Begrünen sind nach jedem 5.

Stellplatz mit einem standortgerechten Laubbaum gemäß § 3.1 zu untergliedern. Auf die aktuelle GALK-Straßenbaumliste wird verwiesen.

3.5. Pflanzung von Bäumen und Sträuchern

- 3.5.1. Bei der Pflanzung von Bäumen innerhalb von befestigten Flächen sind mindestens 12m³ große, spartenfreie und durchwurzelbare Pflanzgruben vorzusehen. Bei Pflanzgruben, die ganz oder teilweise überbaut werden, sind mindestens 12 m³ zertifiziertes tragfähiges Baums substrat zu verwenden.
- 3.5.2. Gehölzpflanzungen müssen spätestens am 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchgeführt werden.
- 3.5.3. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

3.6. Begrünung Flachdächer

Flachdächer sind mit einer extensiven Sedum-Gras-Kraut-Dachbegrünung auszuführen. Die Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm stark sein. Die Ausführung einschichtiger Bauweisen ist nicht zulässig. Dies ist bereits bei Statik und Konstruktion zu berücksichtigen.

3.7. Begrünung Fassaden

Fassadenabschnitte ohne Fenster-, Tür- oder Toröffnungen ab 5 m Länge mit Bodenanschluss sind auf mindestens 50% ihrer gesamten Länge mit Kletter- oder Rankpflanzen oder vorgepflanzten Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Es sind Pflanzstreifen mit einer lichten Breite von mindestens 50 cm vorzusehen.

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

- 3.8.1. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).
- 3.8.2. Zur Kompensation der neuen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes werden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Maßgaben des Umweltberichts auf Flurstück durchgeführt:
- 3.8.3. Zur Gewährleistung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität für bestimmte Tierarten sind folgende CEF-Maßnahmen umzusetzen und durch fachgerechte Pflege zu unterhalten:

- Die Herstellung eines mind. 700 m² großen Eidechsenhabitates mit Strukturelementen auf Teilen des Flst. Nr. 274, Gemarkung Feucht.
- Für den Verlust von Höhlen- und Biotopbäumen als potenzielles Quartier für Fledermäuse und Brutstätte von Vögeln sind insgesamt mind. 3 Fledermaushöhlen, 5 Fledermausflachkästen und 5 künstliche Nisthöhlen für höhlenbrütende Vogelarten innerhalb des Geltungsbereiches aufzuhängen und für eine Dauer von mind. 20 Jahren zu erhalten.

Alle CEF-Maßnahmen sind vor Beginn der Baufeldfreimachung bzw. spätestens bis zum Beginn der darauf folgenden Brutperiode umzusetzen und müssen dann funktional wirksam sein.

- 3.8.4. Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen:
Zur Minderung des Kollisionsrisikos an Glasfassaden sind diese ab einer Fensterfläche von 5 m² entsprechend vogelschonend auszubilden, z.B. durch Einsatz von Vogelschutzglas, Einsatz gerippten, geriffelten, mattierten, sandgestrahlten, geätzten, eingefärbten, mit Laser bearbeiteten oder bedruckten Glases, Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), Flächige, außenseitige Markierungen (mind.

25% Deckungsgrad), Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%), Montieren von Insektenschutzgittern oder vergleichbare bauliche Maßnahmen.

- 3.8.5. Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung:
Außenanlagen sowie beleuchtete Werbeanlagen sind mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig, es sind Blenden einzusetzen. Zu verwenden sind Lampen, die blaue Lichtanteile, v.a. UV-Licht vermeiden, (z.B. Natriumniederdrucklampen oder Lampen mit LEDs (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K)). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

Hinweise

- Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder die Untere Denkmalschutzbehörde.
- Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen für die Errichtung, erhebliche Änderung oder Umnutzung von baulichen Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter vom befestigten Fahrbahnrand bedürfen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Verbote (derzeit verankert in §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetz) ist bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und auch bei späteren Um- und Anbaumaßnahmen zu beachten. Insbesondere ist bei der Entfernung von Gehölzbeständen die Vogelbrutzeit bzw. der gesetzlich vorgeschriebene zeitliche Rahmen (Beseitigung nur in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.) zu beachten.
- Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden nach DIN 19731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Die Ausführung der Bauarbeiten soll unter Zuhilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen, z.B. DIN 19731, bodenschonend erfolgen.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden beim Markt Feucht, Bauamt, Pfinzingstraße 10, 2. OG, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.