Rechtsgrundlagen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach

§ 9 des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

der **Bayerischen Bauordnung (BayBO)** vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) und

der **Planzeichenverordnung (PlanZV 90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Baulandmobilisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl I S. 1802) geändert worden ist.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB und BauNVO)

Abgrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplans

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel"

Zulässig sind:

- ein Discount-Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von **max. 1.200m**. Max. 20% der Verkaufsfläche des Lebensmittel-Discounters sind für Randsortimente wie z.B. Haushaltswaren, Geschenkartikel, Bekleidung, Schuhe, Spielwaren, Elektrowaren, Unterhaltungselektronik, Pflanzen/ Gartenbedarf möglich. Lager-, Technik-, Sanitär-, Büro- und Personalräume sind zulässig, sofern diese in unmittelbarem Zusammenhang zu dem Lebensmittel-Discounters stehen
- ein Drogerie-Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von **max. 730m²** sowie die mit diesem Markt in unmittelbarem Zusammenhang stehenden Lager-, Technik-, Sanitär, Büro- und Personalräume.

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

WH **Höhe der baulichen Anlagen** (§ 18 BauNVO)

Die Wandhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, die Oberkante einer Attika oder einer Brüstung.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird mit max. **118,80m** über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

GRZ **Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird mit 0,85 festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise sind auch Gebäudelängen bis zu 68,60m zulässig.

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Die Errichtung einer Paketverteilerstation ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Aufstellung eines Containers zur Sammlung von Wertstoffen sowie die Anordnung von untergeordneten baulichen Anlagen, die der Versorgung des Gebiets dienen (z.B. Trafostation) ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

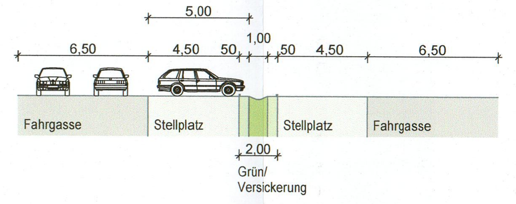
Flächen für Stellplätze

St Pkw-Stellplätze

Die Pkw-Stellplätze dürfen ausschließlich in den hierfür festgesetzten Flächen errichtet werden. Innerhalb dieser Flächen sind Versorgungseinrichtungen, wie z.B. Kabelverteilerschränke, Ladeinfrastruktur sowie Einkaufswagenunterstände zulässig.

Gestaltung der Stellplatzanlage

Die Tiefe der Pkw-Stellplätze beträgt 5,00m. Das Maß von 5,00m ergibt sich aus einer befestigten Fläche von 4,50m sowie einem nicht überfahrbaren Grünstreifen von 0,5m Länge (siehe Skizze).



FSt Fahrradstellplätze

In den in der Planzeichnung für Fahrradstellplätze gekennzeichneten Flächen sind mindestens 10 Fahrradstellplätze zu errichten. Nebengebäude im Form von Überdachungen für Fahrradstellplätze sind zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentlicher Fußweg

Straßenbegleitgrün/ Bankett inkl. Flächen für Versickerung und Böschungen

Freizuhaltende Sichtflächen

Innerhalb von Sichtflächen dürfen sichtbehindernde Anlagen jeglicher Art, wie Einfriedungen, Bewuchs, Aufschüttungen, Stapel usw., eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der St3308 besteht ein Zu- und Abfahrtsverbot zu oder von privaten Grundstücken.

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, hier Bauverbotszone von 20,0 m entlang der St 3308 gemäß Art. 23 BayStrWG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Anlagen/Nutzungen innerhalb der Anbauverbotszone der St3308 bedürfen der Genehmigung der unteren Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Straßenverkehrsbehörde.

Baubeschränkungszone, hier bis 40,0 m entlang der St 3308 gemäß Art. 24 BayStrWG hinter der Straßenbegrenzungslinie

6. Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge und Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 12 BauGB)

Innerhalb der Stellplatzanlage sind Anlagen für Ladeinfrastruktur (Ladestationen) für elektrisch betriebene Fahrzeuge sowie Anlagen und Einrichtungen zur Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom (PV-Anlagen) zulässig.

Innerhalb dieser Flächen sind mindestens 2 Ladesäulen mit jeweils 2 Lademöglichkeiten für E-Autos zu errichten.

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und Abs. 6 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die im Plan dargestellten Flächen zur Eingrünung sind verbindlich. Innerhalb dieser Flächen ist die Anordnung von Stellplätzen und Nebenanlagen unzulässig. Die Anordnung eines Weges zur Querung der Grünfläche mit max. 2,0m Breite ist innerhalb dieser Flächen zulässig.

Die Bepflanzung ist gemäß den Pflanzenauswahllisten der Tabelle 1 und 2 herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Für Grünstreifeneinsaaten sind gebietseigene, insektenfreundliche Mischungen/ Stauden zu nutzen (Ursprungsgebiet 9 Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland).

Anpflanzen von Bäumen

Die im Plan dargestellten Bäume sind innerhalb der Flächen zur Eingrünung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte sind nicht verbindlich. Verbindlich ist jedoch die Anzahl der dargestellten Bäume. Die Arten und Pflanzqualitäten richten sich nach Tabelle 1. Die Pflanzlöcher für die Bäume sind mit mindestens 12-15m² zu bemessen.

Anpflanzen von Sträuchern

Auf den Flächen zur Eingrünung sind Sträucher gemäß folgender Vorgabe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten:

Mindestens 70% der jeweiligen Grundstückslänge als dreireihige Pflanzung auf einer Breite von 5 m, bei schmaleren Flächen ab 3,0 m Breite mindestens zweireihige Strauchpflanzung mit Mindestabstand 1,0m. Verwendung von Sträuchern nach Tabelle 2.

Fassadenbegrünung

Außenwandflächen ohne Öffnungen sind ab einer Größe von 50m² mit selbstklimmenden oder rankenden schlingenden Pflanzen entsprechend Tabelle 3 flächig und dauerhaft zu begrünen. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 1,0 m² herzustellen. Als Richtwert gilt eine Pflanze pro 2,0 m Wandlänge.

7.2 Pflanzlisten

Tabelle 1 Bäume

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Kugel- oder Säulen-Amberbaum*	Liquidambar styraciflua	
Blumen-Esche*	Fraxinus ornus	
Blasenbaum*	Koelreuteria paniculata	
Französischer Ahorn*	Acer monspessulanum	
Japanische Eberesche*	Sorbus commixta 'Dodong'	
Judasbaum*	Cercis siliquastrum oder C. canadensis	
Breitblättrige Mehlbeere*	Sorbus latifolia 'Henk Vink'	
Kornelkirsche*	Cornus mas	
Elsbeere*	Sorbus torminalis	
Italienischer-Ahorn*	Acer opalus	
Feldahorn	Acer campestre	H 3xv mB 16-18

* Artenauswahl klimaangepasst

Tabelle 2 Sträucher

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Roter Hartriegel	Cornus Sanguinea	Str 2xv, h 100-150
Hasel	Corylus avellana	Str 2xv, h 100-150
Weißdorn	Crataegus monogyna	Str 2xv, h 100-150
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Str 2xv, h 100-150
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare	Str 2xv, h 100-150
Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Str 2xv, h 100-150
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Str 2xv, h 100-150
Hundsrose	Rosa canina	Str 2xv, h 100-150
Weinrose	Rosa rubiginosa	Str 2xv, h 100-150
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana	Str 2xv, h 100-150

Tabelle 3 Kletterpflanzen:

Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Qualität
Waldrebe	Clematis vitalba	Topfballen 2 x v. 60-100 m
Efeu	Hedera helix	
Wilder Hopfen	Humulus lupulus	
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris	
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium	
Wilder Wein	Partenocissus spec.	
Wein	Vitis vinifera	

7.3 Dachbegrünung

Geeignete Dachflächen, die nicht mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden, sind mit einem mindestens 10 cm starken Aufbau extensiv zu begrünen.

7.4 Regelungen des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. Art. 7 BayBO)

Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser

Die gekennzeichneten Flächen und Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

7.41 Stellplätze, Zufahrten, Wege und Platzflächen sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

7.4.2 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist in Mulden/ Rigolen zu versickern oder in Zisternen zu sammeln und zur Brauchwassernutzung bzw. zur Bewässerung der Grünflächen zu nutzen.

7.4.3 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig. Sickerschächte sind unzulässig bzw. ggf. vorab technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den Grundstücken vorzuhalten.

7.4.4 Dachflächen dürfen nicht mit Eindeckungen versehen werden, die eine Lösung von Metallen in das Niederschlagswasser ermöglichen.

7.5 Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 BNatSchG)

7.5.1 Vermeidungsmaßnahmen

V-1 **zeitliche Begrenzung der Gehölzfällungen**

Die Rodung der Gehölze muss außerhalb der Brutzeit (Vögel) - also zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar - erfolgen; dies umfasst ausdrücklich auch den Rückschnitt von Ästen und die Beseitigung der Heckenstrukturen.

Der Fällung der potentiellen Quartierbäume für Fledermäuse muss ein besonderes Augenmerk gelten. Die Fällung von potentiellen Quartierbäumen hat ausschließlich in der Aktivitätszeit der Fledermäuse aber außerhalb der Fortpflanzungszeit zu erfolgen. Speziell diese Bäume sollten innerhalb des Monats Oktober sowie unter ökologischer Baubegleitung entfernt werden.

Maßnahmenalternative:

Sollte diese zeitliche Befristung aus zwingenden Gründen nicht einzuhalten sein:

- müssen die potenziell zu rodenden Gehölze unmittelbar vor der Entnahme durch eine fachlich qualifizierte Person auf das Vorhandensein von Nestern überprüft werden. Sofern ein Brutgeschäft bereits begonnen wurde (was auch den beginnenden Nestbau miteinschließt), sind die Brut und das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten, um danach unmittelbar die Gehölzentnahme durchzuführen.
- werden spätere Fällungen der Quartiersbäume für Fledermäuse (zwischen Oktober und Februar) dann möglich, wenn der Besatz der Quartiere im Oktober überprüft wird und die ungenutzten Quartiere unbrauchbar gemacht werden.

V-2 **Kontrolle und Verschluss der potentiellen Quartiere**

- Vor Beginn der Rodungsarbeiten sollte eine Sicht-Prüfung der Eingriffsflächen erfolgen, um neu entstandene Quartierstrukturen für Fledermäuse sowie solche Strukturen berücksichtigen zu können, die innerhalb der vollen Belaubung nicht zu identifizieren waren.
- Die Gesamtheit der potentiell geeigneten Quartierstrukturen ist vor den Rodungsarbeiten auf Besatz zu prüfen und nach erfolgtem Negativnachweis fachgerecht zu verschließen, um Tötungen zu vermeiden.

V-3 **Lebensstätten- und Insektenschutz durch Vermeidung von Streulicht**

Es sind LEDs zu nutzen. Auf Dekoleuchten und die Beleuchtung von Werbeflächen ist zu verzichten. Darüber hinaus gilt für die Außenbeleuchtung folgendes:

- Bedarfsorientiert,
- Leuchtdichte 50cd/m²,
- Zielgerichtetes Licht:
  - nach oben abschirmen und blendfrei nach unten ausrichten,
  - waagrecht montiert, ohne Abstrahlungen nach oben und zur Seite,
- Masthöhe entspricht Bedarf, möglichst niedrig entsprechend technischen Erfordernissen, die Streuung in an die Stellplätze angrenzende Grünflächen ist zu vermeiden,
- Auf Anstrahlung von Bäumen, Sträuchern, Wänden ist zu verzichten,
- 22 Uhr bis 5:30 Uhr ausschalten,
- Kurzwelliges Licht (Blaulicht) im Farbspektrum vermeiden. Farbtemperatur bis max. 2.200 Kelvin,
- dicht geschlossene Leuchtgehäuse (ab Schutzklasse IP65),
- die Lampe (Leuchtmittel) darf nicht nach unten aus dem Gehäuse herausragen,
- Beleuchtungsstärke: Parkplätze max. 15 Lux.

7.5.2 Ausgleichsmaßnahmen

A-1 **Installation künstlicher Nisthilfen für Vögel**

Es sind artgruppenspezifische, künstliche Nisthilfen an bestehenden Strukturen innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Bereichen anzubringen. Art und Anzahl der künstlichen Nisthilfen sind in Abhängigkeit zu dem verloren natürlichen Inventar (Anzahl der faktisch betroffenen Höhlenbäume) zu wählen und an Strukturen innerhalb bzw. im Einwirkbereich des Plangebietes anzubringen.

A-2 **Schaffung von Ersatzquartieren**

Zum Ausgleich des Verlustes potentiell genutzter Quartierstrukturen sind zwei Fledermauskästen an Strukturen im Einwirkbereich des Plangebietes anzubringen.

Die folgenden Fledermauskästen der Firma Schwegler werden zum vorgezogenen Ausgleich des Quartierverlustes empfohlen:

- 2x Schwegler Fledermaushöhle 1FD (Ersatzweise 2FN, 3FN oder vergleichbar)

Die Ersatzquartiere müssen **vor dem Fällen** des potentiellen Quartierbaumes im Einwirkbereich des Plangebietes angebracht werden.

A-3 **Integration von Fledermausquartieren in neue Gebäudestrukturen**

Zur Schaffung von Ersatzquartieren sind 2 Fledermauskästen in die neuen Gebäudestrukturen zu integrieren. Die Empfehlungen des Herstellers zur Ausrichtung sind zu beachten.

Die folgenden Fledermauskästen werden empfohlen:

- Fassaden Sommerquartier 1FQ oder Fassaden Winterquartier 1WQ oder
- Fledermaus-Winterquartiere 1WI oder 2WI der Firma Schwegler.

7.6 Schutz des Oberbodens

Oberboden ist innerhalb des Baugebietes zu sichern und wieder zu verwenden. Der Boden ist fachgerecht in Mieten zu lagern (DIN 18915). Bei der Lagerung von mehr als 3 Monaten in der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz von unerwünschter Vegetation und Erosion durchzuführen (DIN 18917).

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L Leitungsrechte

Es werden Leitungsrechte zugunsten der Mainova AG/ NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH sowie der Syna GmbH festgesetzt.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. Nr. 24 BauGB)

Die Beurteilungspegel aller vom Gesamtbetrieb ausgehenden Geräusche einschließlich des Fahrverkehrs auf dem Betriebsgelände dürfen in dem angrenzenden Gewerbegebiet folgende Immissionsrichtwerte von

Tags: (06:00 bis 22:00 Uhr) 65 dB(A) und
Nachts: (22:00 bis 06:00 Uhr) 50 dB(A) nicht überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte gelten auch dann als überschritten, wenn ein Messwert den Immissionsrichtwert für die Nachtzeit um 20 dB(A) und den Immissionsrichtwert für die Tagzeit um 30 dB(A) überschreitet.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(Art. 81 BayBO)

1. Werbeanlagen

1.1 Werbung ist nur an der Fassade zulässig, nicht über Dach.

1.2 Freistehende Werbeanlage

Bereich für freistehende Werbeanlage

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die Höhe darf 7,5m, die Breite 2,40m nicht überschreiten. Die Aufstellung ist ausschließlich innerhalb der gekennzeichneten Fläche im Einfahrtsbereich zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendfrei hergestellt werden und darf nur während der Öffnungszeiten eingeschaltet sein. Blink-, Wechsel- und reflektierende Beleuchtung sowie laufende Schriften sind unzulässig.

2. Einfriedungen

Falls erforderlich, ist die Errichtung eines Ballfangzaunes im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze umzusetzen.

3. Freiflächenplan

Dem Bauantrag bzw. Antrag auf Genehmigungsfreistellung ist ein qualifizierter Freiflächenplan beizufügen. Der Freiflächengestaltungsplan hat insbesondere die Aufteilung der Rasen- und Pflanzflächen mit Pflanzplan (Gehölze (botanischer Name), Anzahl und Pflanzqualität) inkl. Kostenschätzung (Kosten für die Pflanzen u. sonstiger Materialien, Personalkosten und Mehrwertsteuer) aufzuzeigen.

Die UNB kann zur Sicherstellung der Umsetzung der Anpflanzung und Eingrünung einschließlich Fassadenbegrünung die Hinterlegung einer angemessenen Kaution fordern.

C. Hinweise

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. Bodendenkmalpflege

Bei Erdarbeiten zutage kommende Bodendenkmäler sind nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Schloß Seehof, 96117 Memmelsdorf oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

2. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Satz 3 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen des Bodens. Gefährdungen für die Nutzung und die Umwelt sind dennoch auszuschließen. Gegebenenfalls kontaminierter Erdaushub ist entsprechend der abfallrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Bei der Entsorgung von Erdaushub sind die geltenden abfallrechtlichen Bestimmungen vom Bauherrn eigenverantwortlich einzuhalten.

3. Kampfmittel

Vor Beginn von geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen ist eine systematische Überprüfung nach Kampfmitteln auf den Grundstücksflächen nach dem neuesten Stand der Technik durchzuführen und alle weiteren Anforderungen, die mit dieser Untersuchung verbunden sind, durchzuführen.

4. Versorgungsleitungen

4.1 Entlang der St 3308 verläuft die Gas-Hochdruckleitung DN 300 der Mainova AG/ NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH mit einer Schutzzone von 4,0m beiderseits der Leitungsachse.

Die Leitungsschutzvorschriften der Mainova AG/ NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH sind zu berücksichtigen.

Jegliche Arbeiten innerhalb des Schutzstreifens sind gegenüber der NRM anzeigepflichtig. Änderungen der Geländeoberkante im Endzustand sind abzusprechen. Es ist darauf zu achten, dass ein ausreichender Abstand zwischen festen Einbauteilen wie Fundamenten zu unserem vorhandenen Leitungsbestand eingehalten wird.

Voraussetzung für die Planungen von Grünflächen bildet die aktuelle Version des DVGW-Arbeitsblattes GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen". Für alle Baumaßnahmen ist die NRM - Norm „Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen, Armaturen, Mess-, Signal- und Steuerkabel der Mainova" einzuhalten. Bestandsunterlagen sind online unter dem Link https://www.nrm-netzdienste.de/ de/service/netzauskunft zu erhalten.

4.2 Nach aktuellem Planstand ist eine Umlegung der Gas-Hochdruckleitung erforderlich. Arbeiten an der Gas-Hochdruckleitung können nur außerhalb der Heizperiode stattfinden. Ein Vorlauf bis zur Durchführung von mindestens 9 Monaten ist zu berücksichtigen. Von der Gemeinde ist ein Antrag auf Umlegung der Leitung bei der NRM einzureichen.

4.3 Bei Veräußerung sowie bei Umwidmung von Grundstücksflächen wird eine dingliche Sicherung aller Mainova-Trassen erforderlich.

5. Niederschlagswasser

5.1 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen freizuhalten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Des-halb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.

5.2 Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in das Grundwasser (Versickerung) die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind.

5.3 Der Nachweis über die gesicherte Ableitung des Niederschlagswassers ist mit der Baueingabe zu führen.

6. Starkniederschläge

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser dauerhaft verhindert.

7. Immissionsschutz

7.1 Auf die von den landwirtschaftlichen Hofstellen und landwirtschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages - und Nachtzeiten) wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

7.2 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) vom 26.08.1998 zu beachten.

8. Abstimmung Zeitplan Bauausführung Zufahrt

Der Verein SV Germania 1912 Dettingen ist in die Planung zum zeitlichen Ablauf des Baus der Zufahrt für den neuen Aldi-Markt frühzeitig einzubinden, damit die Belange des Vereins Berücksichtigung finden können und um die Saisonplanung an die ggf. nicht vermeidbaren Einschränkungen anpassen zu können.

9. Sonstiges

Die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B8 - Nahversorgung" ersetzen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Gewerbe- und Industriegebiet östlich der B8" innerhalb seines Geltungsbereichs vollständig.

10. Plangrundlage

Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster „Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023".

vorhandene Flurstücksgrenze

Bestandsgebäude

geplantes Gebäude

KD 112,10 Kanaldeckelhöhen

Hydrant Hydrant

D. Nachrichtliche Übernahmen

1. Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

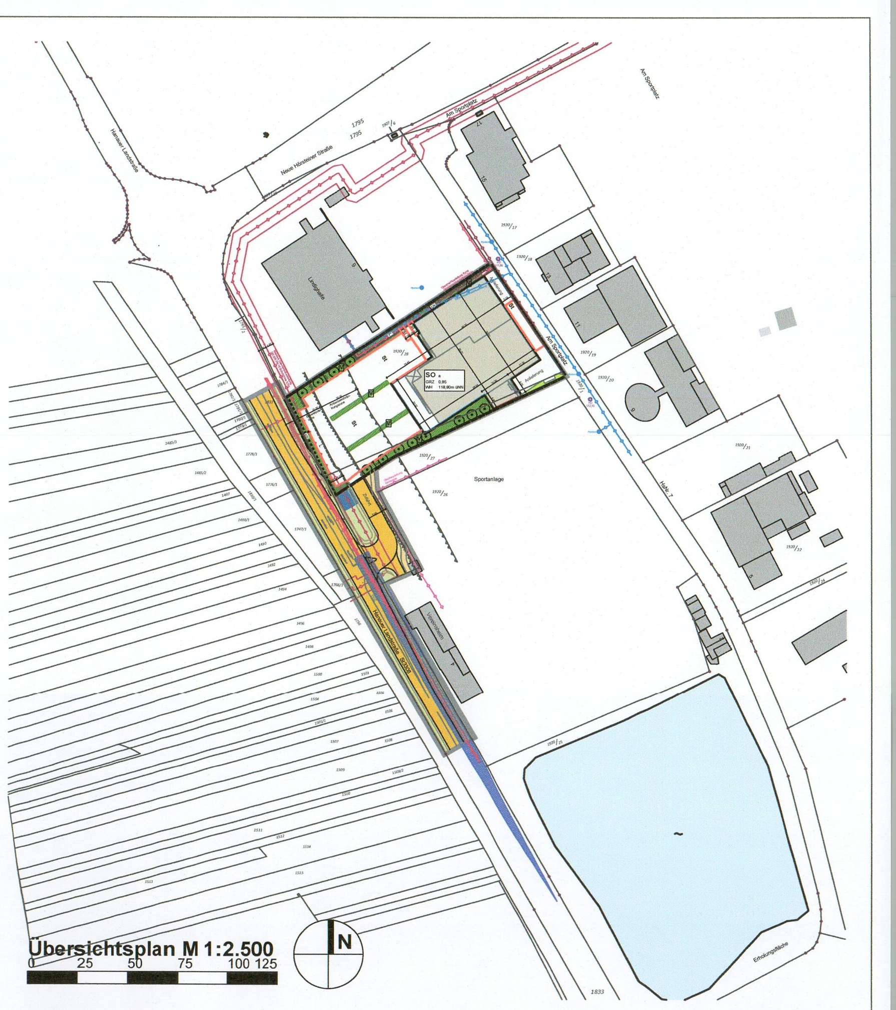
Gas-Hochdruckleitung DN 300 der Mainova AG/ NRM Netzdienste Rhein-Main GmbH mit einer Schutzzone 4,0m beiderseits der Leitungsachse

Gasversorgungsleitung der Syna-GmbH

Stromversorgungsleitung der Syna GmbH

Trinkwasseranschlussleitung

Glasfaserleitung Gemeinde



Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat der Gemeinde Karlstein a. Main hat in seiner Sitzung am 02.11.2022 gem. § 2 Abs. 1 und §12 BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B8 - Nahversorgung" beschlossen und entschieden, das Verfahren gemäß § 13a BauGB beschleunigt durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.11.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan „Östlich der B8 - Nahversorgung" einschließlich der Begründung in der Fassung vom 06.11.2023 wurde nach § 3 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB in der Zeit vom 22.01.2024 bis einschließlich 23.02.2024 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 13a BauGB am Verfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans einschließlich der Begründung in der Fassung vom 20.03.2024 wurde im beschleunigten Verfahren nach § 13a i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.03.2024 bis einschließlich 16.04.2024 **erneut** öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 13a i. V. mit § 4a Abs. 3 BauGB von der öffentlichen Auslegung informiert und im selben Zeitraum am Verfahren beteiligt.

Die Gemeinde Karlstein a. Main hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 26.06.2024 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Östlich der B8 - Nahversorgung" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2024 als Satzung beschlossen.

Karlstein a. Main, 27.06.2024

Peter Kreß
Erster Bürgermeister

Ausgefertigt:
Es wird hiermit bestätigt, dass der zeichnerische und textliche Teil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Östlich der B8 - Nahversorgung" in der Fassung vom 26.06.2024 mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 26.06.2024 identisch ist.

Karlstein a. Main, 27.06.2024

Peter Kreß
Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde im Amtsblatt vom 05.07.2024 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Karlstein a. Main, 08.07.2024

Peter Kreß
Erster Bürgermeister

GEMEINDE KARLSTEIN a. Main
ORTSTEIL DETTINGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Östlich der B8 - Nahversorgung"

Datum: 26.06.2024 **M 1:500**

PLANER FM
STADTPLANUNG
ENERGIEBERATUNG
Mühlstraße 43 ◦ 63741 Aschaffenburg
Telefon 06021 411198
E-Mail a.fache@planer-fm.de