

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Grundfläche
- Geschosfläche
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- max. Oberkante baulicher Anlagen
- Schallkontingent Lex in dB

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

- Sondergebiet Einzelhandel

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

3.000	max. zulässige Grundfläche, hier 3.000 m²
1.900	max. zulässige Geschosfläche, hier 1900 m²
I	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
OK max: 249	max. zulässige Oberkante baulicher Anlagen: hier 249 m ü.N.N.
65 /55	Immissionswert Tag / Nacht in dB

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §22f BauNVO)

- PO/PO: Pultdach / Flachdach
- Baugrenze

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

- öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: landwirtschaftlicher Weg
- Bushaltestelle

Grünordnung (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

- Fläche mit Pflanzgebot (überlagert Baufläche)
- Grünfläche öffentlich
- zu erhaltender Baum / Strauch
- anzupflanzender Baum / Strauch
- Wasserflächen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Flächen für die Wasserwirtschaft, Regenrückhaltebecken

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- vorgeschlagene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksnummer
- Maße in Metern
- Anbauverbotszone nach § 9 FStrG
- Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Nüdlingen erlässt aufgrund der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und Art. 4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) den Bebauungsplan „Sondergebiet Riedweg“ als Satzung, bestehend aus der Planzeichnung, textlichen Festsetzungen, Hinweisen, Begründung.

WEITERE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO: Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² und eine Bäckereifläche mit einer Verkaufs- und Gastrofläche von bis zu 100 m² sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen. Eine Änderung während der Nachtzeit (22:00-6:00 Uhr) ist unzulässig.
Die max. zulässige Grundfläche (GR) beträgt 3.000 m². Die max. zulässige Geschosfläche beträgt 1.900 m². Die festgesetzte GR darf mit Stellplätzen und deren Zufahrten bis 50 v.H., also max. 4.500 m² überschritten werden.
Im Sondergebiet sind nur Gebäude mit max. einem Vollgeschoss zulässig. Die maximal zulässige Oberkante des Gebäudes beträgt 249,00 m ü.N.N. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder Lüftungen etc.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO:
2.2 Gebäude sind bis zu einer Länge von 65 m zulässig, soweit die zeichnerischen Festsetzungen dem nicht entgegenstehen.
2.3 Der anzuhaltende Grenzabstand für Gebäude beträgt 0,4 H mindestens jedoch 3 m.
2.4 Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Gebietes dienen sowie Werbeanlagen und Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, sind bis zu einem Rauminhalt von 75 m³ auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Dachform (Art. 81 BayBO)**
3.1 Im Sondergebiet sind ausschließlich Flach- und Pultdächer bis zu einer Neigung von 5° zulässig. Für Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und -neigungen zulässig.
3.2 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.
- Fassadengestaltung**
Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.
- Stellplätze**
Aus schalltechnischen Gründen sind die Fahrgassen zu asphaltieren. Kundenstellplätze sind, in denen nachweislich keine belasteten künstlichen Auffüllungen vorliegen.
Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, dass stärker verschmutztes Niederschlagswasser der Fahrgasse nicht den Stellplätzen zufließt. Dies kann baulich z.B. durch Rinnen oder entsprechendes Gefälle umgesetzt werden.
Es ist dafür Sorge zu tragen, dass der Verkehr auf den angrenzenden Straßen durch den Verkehr auf dem Parkplatz nicht geblockt wird.
- Stützmauern und Böschungen**
Stützmauern sind bis max. 1,50 m Höhe zulässig. Bei neuen Böschungen darf das Böschungsverhältnis max. 1:1,5 (H:B) betragen.
- Werbeanlagen/Beleuchtung**
7.1 Werbeanlagen und Beschriftungen sind nur am Ort der Leistung, jedoch auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der Kissinger Straße ist ein Werbeplan zulässig. Die Höhe des Pylon wird auf 10,0 m, seine Gesamtverbleibende Fläche wird auf 15 m² begrenzt. Die einzelnen Schilder dürfen eine Länge von 3,0 m und eine Höhe 3,0, Schriftzüge an der Fassade eine Länge von 15,0 m und eine Höhe 2,0 m nicht überschreiten.
7.2 Werbe- und Beleuchtungsanlagen, auch während der Bauzeit, sind so auszuführen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht beeinträchtigt werden. Auf § 33 SVO wird verwiesen. Die Beleuchtung der Werbung ist so zu schalten, dass sie max. eine Stunde vor und eine Stunde nach der Öffnungszeit und somit nicht in der Nachtzeit von 22:00-6:00 leuchtet.
7.3 Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Bau und Betrieb des Gewerbegebietes Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichtstrahlwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. Für notwendige Beleuchtungen ist kurzwelliges Licht zu vermeiden (geringer Anteil an Wellenlängen von unter 800 nm). Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warmweißer Lichtfarbe (mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 Kelvin). Beleuchtungen in Freiraum für Straßen und Betriebsstätten sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung nach oben und in die freie Landschaft vermieden wird. Anlagen mit weit sichtbarem, wechselndem, bewegtem, laufendem, pulsierendem oder grellem (Lichtstärke & Farbe) Licht sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer), die geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den umliegenden Straßen zu beeinträchtigen, sind unzulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
8.1 Die Flächen mit Pflanzgebot (überlagerte Baufläche) sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumplantagen aus überaus standortheimischen Gehölzen (Artauswahl siehe Artenliste) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Wuchshöhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist unzulässig.
8.2 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Für Gehölzpflanzungen sind ausschließlich standortheimische Gehölze (Artauswahl siehe Artenliste) zulässig.
8.3 Die zum Erhalt dargestellten Bäume/Straucher sind zu erhalten. Die direkt an Baumaßnahmen angrenzenden Bäume sind zudem während der Baumaßnahmen fachgerecht vor Beschädigungen zu schützen.
8.4 Im Bereich der anzupflanzenden Bäume innerhalb des flächigen Pflanzgebotes sind hochstämmige Laubbäume (Mindestqualität Hochstamm, 3er, SU I 16-18, mB, Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind durch Neupflanzungen angegebener Mindestqualität auszugleichen. Die Darstellung gilt als Hinweis, daher sind Verschiebungen von bis zu 5 m unter Beibehaltung des Eingrünungskonzeptes zulässig.
8.5 Im Bereich der Fläche zum Erhalt und zur Entwicklung sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und die Bäume während der Baumaßnahmen fachgerecht vor Beschädigung zu schützen. Im Rahmen des Verfahrens werden für den in der Fläche enthaltenen Abschnitt des Riedbaches Maßnahmen zum Retentionsausgleich ergänzt.
8.6 Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen, der die grünordnerischen Festsetzungen nachweist.
8.7 Artenschutzmaßnahmen
Die Rodung von Gehölzen und Baufeldberäumung ist nur außerhalb der Vogelbrutzeit (also von Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig.
Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für flächige Beleuchtungseinrichtungen (z.B. Flutschalwerverfer zur Parkplatz- und Fassadenbeleuchtung) insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden.
Großflächig zusammenhängende volltransparente Glas- und Fensterflächen (>1,5 m² Fläche) sind mittels vollflächig verteilter Muster/Markierungen mit einer Gesamtbedeckung der Fläche von mind. 15 % bei Linienmuster und mind. 25 % bei Punkt-/Symbolmuster zu versehen, um Vogeleinschlag zu reduzieren. Dauerhaft vorgehängte Sonnenschutzsysteme stellen eine Alternative hierzu dar.
8.8 Vorgezogene Maßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen)
CEF 1: Im Vorfeld der Rodungsarbeiten sind zum Ersatz von Habitat-Verlusten insg. 6 Fledermausersatzquartieren (insg. 2 Spaltenkasten, und Fledermaushöhlen) sowie 2 Vogelnisthöhlen südlich des Geltungsbereiches im Bereich des Riedbaches an geeigneten Bäumen fachkundig anzubringen. Ergänzend sind im Rahmen der Rodung bzw. Baufeldberäumung (im Zeitraum vom 11.09. - 31.10. oder vom 16.03. - 30.04) insg. 2 Weiden-Baumstämme der Baufeldberäumung des Riedbaches innerhalb der externen Ausgleichs-Fläche Fl.Nr. 10241 (siehe nachfolgende Festsetzung) unter Fledermauskundlicher Einweisung zu verlagern.
CEF2: Verpflanzung von Exemplaren des Großen Wiesenknopfes in den Randbereich des Riedbaches innerhalb der externen (Ausgleichs-)Fläche Fl.Nr. 10241 (siehe nachfolgende Festsetzung) zu verlagern.
8.9 Festsetzung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Als externe Ausgleichsflächen wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 10241, Gmkg. Nüdlingen, mit insg. 3.720 m² sowie ein Teilbereich der Fl.Nr. 17186, Gmkg. Nüdlingen mit insg. 42.500 m² zugeordnet. Entwicklungsziel für die Fl.Nr. 10241 ist eine artenreiche Feuchtwiese (begrenzt Feuchtwiese als Retentionsausgleich) mit Algrasstreifen am Bachrand und für Fl.Nr. 17186 ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald. Details bzgl. Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- Immissionsschutz**
9.1 Der ausreichende Schallschutz gegenüber der benachbarten schutzwürdigen Bebauung ist im Bauantrag durch ein Gutachten von fachkundiger Stelle zu dokumentieren. Hierbei sind die maßgeblichen Immissionsorte in der Nachbarschaft festzulegen und die Einhaltung der Immissionsrichtwerte nachzuweisen.
9.2 Von den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken. Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft zu dulden.

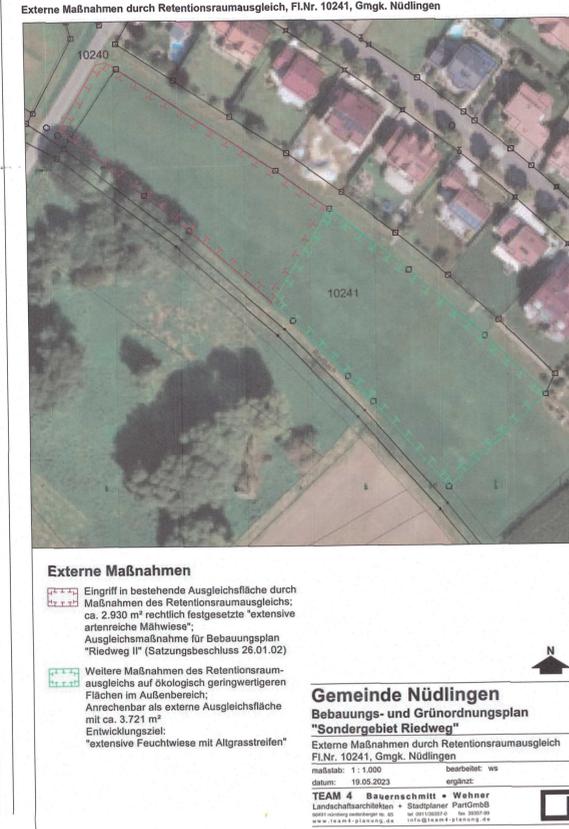
HINWEISE

- Pflanzlisten**
Großbäume
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hasel (Corylus avellana)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Mittelgroße und kleine Bäume
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Gemeine Felsenbirne (Amelanchier ovalis)
Feldahorn (Acer campestre)
Birke (Betula pendula)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Obstgehölze in Sorten
- Denkmalschutz**
11.1 Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.
11.2 Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (0951/4095-18 und Fax: 0951/4095-30) mitgeteilt werden.
- Erschließungsplanung**
Bei der Erschließungsplanung sind die geltenden Schutzbestimmungen und einschlägigen Regelwerke zu beachten! Die Planung ist rechtzeitig mit den zuständigen Stellen abzustimmen, ggf. erforderliche Genehmigungen sind vor Beginn der Arbeiten einzuholen.

Ausgleichsplanung Fl.Nr. 17186, Gmkg. Nüdlingen



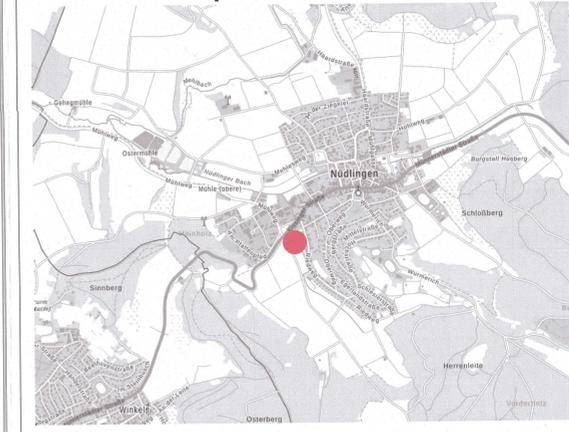
Externe Maßnahmen durch Retentionsrausgleich, Fl.Nr. 10241, Gmkg. Nüdlingen



VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat von Nüdlingen hat in seiner Sitzung vom 08.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan "Sondergebiet Riedweg" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht. (§ 2 Abs. 1 BauGB)
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.06.2021 hat in der Zeit vom 06.08.2021 bis 07.09.2021 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 08.06.2021 hat in der Zeit vom 06.08.2021 bis 07.09.2021 stattgefunden.
 - Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.05.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom 31.07.2023 bis 28.09.2023 beteiligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 22.05.2023 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.07.2023 bis 09.09.2023 nach Bekanntmachung am 21.07.2023 öffentlich ausgelegt.
 - Der Gemeinderat von Nüdlingen hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom 17.10.2023 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 10.10.2023 als Satzung beschlossen.
- Gemeinde Nüdlingen, den 08. Jan. 2024
Hans-Joachim Hofmann, 1. Bürgermeister
- Gemeinde Nüdlingen, den 07. Juni 2024
Hans-Joachim Hofmann, 1. Bürgermeister
- Gemeinde Nüdlingen, den 07. Juni 2024
Hans-Joachim Hofmann, 1. Bürgermeister

Übersichtsplan



Gemeinde Nüdlingen Landkreis Bad Kissingen

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Riedweg"

maßstab: 1:1.000 bearbeitet: Bök
datum: 10.10.2023 Planstand: Satzungsbeschluss

Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK
Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstraße 9
90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682570
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570