



ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Grundfläche
- Geschosfläche
- Anzahl der Vollgeschosse
- Dachform und -neigung
- max. Oberkante baulicher Anlagen
- Schallkontingent Lk 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)

- PD /FD 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)

ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Flurstücksgrenzen

- - - vorgeschlagene Flurstücksgrenzen

- 15/125 Flurstücksnummer

- ← 16,00 → Maße in Metern

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

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Entsprechend der Abgrenzung im Bebauungsplan gilt: „Sondergebiet Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO: Ausschließlich zulässig ist ein Lebensmittel Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² und eine Bäckereifiliale mit einer Verkaufs- und Gastrofläche von bis zu 100 m² sowie die erforderlichen Stellplätze und Nebenanlagen. Eine Andienung während der Nachtzeit (22:00- 6:00 Uhr) ist unzulässig.
 - 1.2 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. Auf bis zu 10 % der Geschosfläche sind Mezzaningeschosse 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.
 - 1.4 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lediglich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die einzelnen Teilflächen festgesetzten Lärmwerte weder tags (6:00- 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
- 2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - 2.1 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 einzuhaltende 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.
- 3 Dachform (Art. 81 BayBO)**
 - 3.1 Im Sondergebiet sind ausschließlich Flach- und Pultächer 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.
- 4 Fassadengestaltung**
Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.
- 5 Stellplätze**
Aus schalltechnischen Gründen sind die Fahrgassen zu asphaltieren. Kundenstellplätze sind, in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag mit Drainfugen auszuführen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig. Dies gilt, soweit keine wasserrechtlichen Belange dem entgegenstehen, eine wasserdurchlässige Oberfläche darf nur in Bereichen zur Ausführung kommen, in denen nachweislich keine belasteten künstlichen Auffüllungen vorliegen.
Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist sicherzustellen, dass stärker verschmutztes Niederschlagswasser der Fahwege nicht den Stellplätzen zulieft. 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 gebindert wird.
- 6 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.
- 7 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 Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylon wird auf 10,0 m, seine Gesamtwerbefläche wird auf 15 m² begrenzt. Die einzelnen Schilder dürfen eine Länge von 3,0 m und eine Höhe 3,0 m. 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 StVO wird verwiesen.
 - 7.3 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.
- 8 Grünordnerische Festsetzungen**
 - 8.1 Die Flächen mit Pflanzgebot (überlagerte Baufläche) sind gärtnerisch zu gestalten, durch Strauch- bzw. Baumpflanzungen aus überwiegend 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/Sträucher 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, 3kv, StU 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. Fluscheinwerfer) insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringen UV- und Blaulichtanteil) zu verwenden.
 - 8.8 Festsetzung von externen Ausgleichsflächen nach § 1a Abs. 3 BauGB
Als externe Ausgleichsflächen werden Teilbereiche der Fl.Nrn. 10180 und 10182, Gmkg. Nüdlingen mit ca. 503 m² sowie ein Teilbereich der Fl.Nr. 17186, Gmkg. Nüdlingen mit insg. 32.220 m² zugeordnet. Entwicklungsziel für die Fl.Nrn. 10180 und 10182 ist eine artenreiche Feuchtwiese und für Fl.Nr. 17186 ein Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald. Details bzgl. Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
 9. **Immissionschutz**
 - 9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind lediglich Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die für die einzelnen Teilflächen festgesetzten Lärmwerte weder tags (6:00- 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.
 - 9.2 Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines schalltechnischen Nachweises abzustimmen.

HINWEISE

- 10. Pflanzlisten**
 - Größsbäume
 - Spitzahorn (Acer platanoides)
 - Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
 - Hainbuche (Carpinus betulus)
 - Stieleiche (Quercus robur)
 - Winterlinde (Tilia cordata)

- Sträucher
- Hartfarn (Cornus sanguinea)
- Hassel (Corylus avellana)
- Weißdorn (Crataegus laevigata)
- Pflaflenhütchen (Euonymus europaeus)
- Liguster (Ligustrum vulgare)
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
- Berg-Johannisbeere (Ribes alpinum)
- Salweide (Salix caprea)
- Holunder (Sambucus nigra)

- Mittelgroße und kleine Bäume
- Faulbaum (Rhamnus frangula)
- Feldahorn (Acer campestre)
- Birke (Betula pendula)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Salweide (Salix caprea)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Obstgehölze in Sorten

11. 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 (Tel. 0911/23 58 50, Fax 0911/2358528) mitgeteilt werden.

12. 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- A. 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)
- B. 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 ___2021 bis ___2021 nach Bekanntmachung stattgefunden.
- C. 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 08.06.2021 hat in der Zeit vom ___2021 bis ___2021 stattgefunden.
- D. Zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ___2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB im der Zeit vom ___2021 bis ___2021 beteiligt.
- E. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ___2021 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ___2021 bis ___2021 nach Bekanntmachung am ___2021 öffentlich ausgelegt.
- F. Der Gemeinderat von Nüdlingen hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen auf der Sitzung vom ___2021 behandelt und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ___2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Nüdlingen, den ___2021

.....
Harald Hofmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

- G. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde am ___2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Nüdlingen, den ___2021

.....
Harald Hofmann, 1. Bürgermeister (Siegel)

Übersichtsplan



Gemeinde Nüdlingen Landkreis Bad Kissingen

Bebauungs- und Grünordnungsplan "Sondergebiet Riedweg"

maßstab: 1:1.000

datum: 08.06.2021

bearbeitet: Bök

Planstand: Vorentwurf



Eckhard Bökenbrink
Planen & Beraten
Stadtplaner ByAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstraße 9 90562 Kalchreuth
Info@boekenbrink.com Tel: 0911/3682572
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570