

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Bauzonierungsverordnung -BauZVO-)
 - GE 1.3.1. Gewerbegebiete (§ 9 BauZVO)
 - SO 1.4.2. Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 BauZVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauZVO)
 - GFZ 1,2 2.1. Geschossflächenzahl
 - GRZ 0,9 2.5. Grundflächenzahl
 - WH 8,0 m 2.8. Wandhöhe in Metern bezogen auf die festgesetzte Geländeoberfläche
 - OK 243,0 m 2.8. Oberkante baulicher Anlagen in Metern ü. NN als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauZVO)
 - 3.5. Baugrenze
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 6.1. Straßenverkehrsflächen
 - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - 13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)
 - Baumpflanzung - mit freier Standortwahl auf den Stellplätzen; Pflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (siehe Textziffer 7.2 Grundordnung)
- Sonstige Planzeichen
 - 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
 - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauZVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Mittels Dienbarkeit gesichertes Sichtdreieck
- Freizuhaltendes Sichtdreieck
- Gasleitung, unterirdisch, 1,0 m Schutzabstand beidseitig der Leitungsschneise

VORHABENBEZOGENE DARSTELLUNGEN

- Stellplätze
- geplante Gebäude
- Text
- Wendehammer
- geplante 20 KV-Leitung
- LKW-Fahrwege
- Werbspylon
- Fortführung der Ausfahrt in Richtung Osten auf die Frankenwinheimer Straße

PLANGRUNDLAGE

- Flurstücksgrenzen, Flurstücknummern
- Bestandsgebäude
- Höhenschichtlinien mit Höhenangabe in Metern ü. NN
- Maß in Metern

DARSTELLUNG ALS HINWEIS

- 20 KV-Leitung unterirdisch (Rückbau)
- Baugrenzen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg und 1. Änderung
- zu beseitigende bauliche Anlagen
- eingemessener Kanaldeckel als Bezugspunkt in Metern über Normalnull

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung
 - Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauZVO sowie ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 9 BauZVO.
 - Innhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m² sowie die Errichtung eines weiteren Verbrauchermarktes für den Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.200 m² sowie eines weiteren Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von bis zu 90 m². Die für den Verkauf von Bäumen und Pflanzen vorgesehene anteilige Fläche an der Verkaufsfläche ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf insgesamt maximal 100 m² einschließlich der Außen- und Freiverkaufsflächen ganzjährig beschränkt. Je zulässigem Verbrauchermarkt für den Lebensmitteleinzelhandel ist zusätzlich ein Bäckerei/Café-Betrieb zulässig. Die Verkaufsfläche, einschließlich der für den Verzehr vorgesehenen Café-Fläche, darf je zulässigem Bäckerei/Café-Betrieb eine Fläche von insgesamt 90 m² nicht überschreiten.
 - Im Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauZVO allgemein zulässigen Tankstellen als unzulässig festgesetzt.
 - Im Gewerbegebiet werden die nach § 8 Abs. 3 BauZVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, Anlagen für kinische, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) als unzulässig festgesetzt.
- Maß der baulichen Nutzung
 - Im Sonstigen Sondergebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 90 vom 100 (GRZ 0,9).
 - Im Gewerbegebiet beträgt die zulässige Grundflächenzahl 80 vom 100 (GRZ 0,8).
 - Die Wandhöhen von Gebäuden im Sonstigen Sondergebiet dürfen eine Höhe von 8,0 Metern gemessen von der Geländeoberfläche (Bezugshöhe + 235,0 Meter ü. NN) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand nicht überschreiten.
 - Die Oberkante (OK) von Gebäuden im Sonstigen Sondergebiet darf eine Höhe von 243 Meter ü. NN nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter, Werbeteilflächen), die diese Höhe überschreiten sind zulässig.
 - Die Oberkante der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen gebäudeunabhängigen Werbeanlage (Werbspylon) im Sonstigen Sondergebiet darf eine Höhe von 10,0 Metern bezogen auf die Geländeoberfläche nicht überschreiten.
 - Die Geschossflächenzahl im Gewerbegebiet beträgt 120 vom 100 (GFZ 1,2).
- Überbaubare Grundstücksflächen
 - Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauZVO festgesetzt. (Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO im Sondergebiet keine Anwendung).
 - Im Sonstigen Sondergebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen folgende bauliche Anlagen zulässig: eine gebäudeunabhängige Werbeanlage (Werbspylon), Kfz-Stellplätze einschließlich Fahrspuren, Unterstände für Einkaufswagen sowie Zufahrten.
- Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO
 - Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet sind versickerungsfähig z.B. als Drainpfaster auszubilden.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - Innhalb der als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden festgesetzten Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 6,5 Meter zuzüglich der erforderlichen Bewegungsfelder und Wendemöglichkeiten zugunsten des Freizeitauses Bayern, der Eigentümer und Nutzer des Grundstücks Flst.-Nr. 4634, GmG, Gerolzhofen und der im Gewerbegebiet liegenden Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nr. 4635 und 4636 GmG, Gerolzhofen sowie künftiger Teilflächen festgesetzt.
- Immissionschutz
 - Eine Anlieferung für die zulässigen Einzelhandelsnutzungen einschließlich des Abetelns von Kfz-LKW's ist ausschließlich im Tagesraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.
 - Die Fahrgassen von Parkplätzen sind mit einem glatten Bodenbelag auszubilden (z. B. Asphalt oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag).
- Wasserhaushalt
 - Unverschnitztes Niederschlagswasser ist soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern.
- Grünordnung
 - Innhalb der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche sind mindestens 7 hochstämmige Laubbäume 2. Ordnung gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen. Die Standorte für diese Baumpflanzungen sind innerhalb der Fläche frei wählbar.
 - Innhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die Stellplätze mittels Baumpflanzungen zu gliedern. Hierbei sind mindestens 18 hochstämmige Laubbäume 1. Ordnung mit angemessenen großen Baumscheiben gemäß Artenliste der Begründung zu pflanzen. Die Standorte der Baumpflanzungen sind frei wählbar.
 - Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Abgänge Holzde sind in der jeweils folgenden Vegetationsperiode gleichartig zu ersetzen.
 - Innhalb des Sichtdreiecks sind Bepflanzung, Bepflanzung und sonstige sichtbehindernde Gegenstände in einer Höhe von über 0,80 m unzulässig.
- Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG
 - Zur Sicherstellung des Artenschutzes sind bei einem Abriss von Gebäuden, die Verbot des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu berücksichtigen. Die Abbrucharbeiten der Gebäude sollten daher bevorzugt außerhalb von Vogelschutzzeiten, also vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Frühzeitig vor Beginn der Arbeiten ist durch einen Fachmann eine Kontrolle auf das Vorhandensein von Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten durchzuführen und zu protokollieren.
 - Die Gebüsche, partiellen Hecken und der solitär stehende Ahorn dürfen nur außerhalb der Vogelschutzzeiten im gesetzlichen Zeitfenster vom 01.10. bis 28.02. gerodet bzw. gefällt werden.
 - Im Bereich der vorhandenen Wiese auf der Fl.-Nr. 4635 sind Bau- und Bodenarbeiten während der Vogelschutzzeit von Mitte März bis Ende Juli nicht zulässig, sofern nicht der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel im Bereich des Baufeldes brüten (z.B. durch dauerhaftes Kurzhalten des Aufwaches auf der Wiese von Mitte März bis Beginn der Bau- und Bodenarbeiten).
- Bestandteile des Bebauungsplans
 - Der Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.12.2016 einschließlich der zugrundeliegenden Gutachten (Schalltechnische Untersuchung vom 05.12.2016, das Verkehrsgutachten vom September 2016 und die Prüfung zum Vorkommen wildlebender Tiere und Lebens- und Fortbewegungsstätten der besonders geschützten Arten vom 27.08.2016) ist Bestandteil des Bebauungsplans.

HINWEISE:

- Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung werden nachrichtlich Abschnitte von Baugrenzen aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg“ sowie der 1. Änderung als Hinweis dargestellt.
- Unterirdische Versorgungsleitungen, wie Gasleitungen, sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzende Sträucher sind mit einem Abstand von mindestens 2,5 m zur Trassenachse zu pflanzen. Bei Unterschreitung dieses Schutzabstandes sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
- Mit den Bauantragsunterlagen ist vom Vorhabenträger eine mit dem Staatlichen Baumrat abgestimmte Detailplanung der Einmündungssituation in die Frankenwinheimer Straße vorzulegen.
- Gemäß den Vorgaben des Staatlichen Baumrats Schweinfurt ist auf der Frankenwinheimer Straße in stadtauswärtiger Richtung eine innerörtliche Aufstiegsspur zur Einfahrt auf die Einzelhandelsflächen auszubilden.
- Die DIN-Vorschriften, auf die in den Festsetzungen und in der Begründung zu diesem Bebauungsplan verwiesen werden, sowie anderweitig im Bebauungsplan erwähnte Normblätter, Richtlinien, Regelwerke etc. sind bei der Stadt Gerolzhofen, Brunnergasse 5, 97447 Gerolzhofen, Zimmer Nr. 11 während der allgemeinen Dienststunden einzusehen.

SATZUNG

Die Stadt Gerolzhofen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Art. 6 Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom 20.10.2015, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauzonierungsverordnung - BauZVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg“ als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Baugebietes gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.03.2017 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung

- Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und Textlichen Festsetzungen
- Begründung
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 05.12.2016
- Schalltechnische Untersuchung vom 05.12.2016
- Verkehrsgutachten Untersuchung vom September 2016
- Prüfung zum Vorkommen wildlebender Tiere und Lebens- und Fortbewegungsstätten der besonders geschützten Arten vom 27.08.2016

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

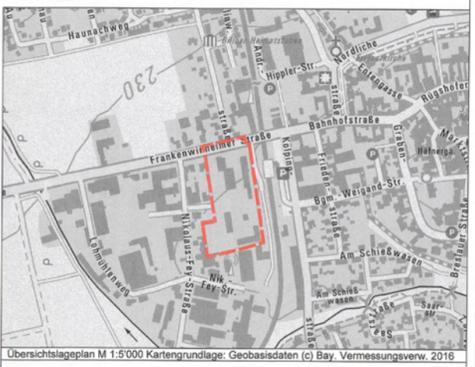
VERFAHRENSVERMERKE

- Der Stadtrat der Stadt Gerolzhofen hat in der Sitzung vom 13.06.2016 die Aufstellung der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans „Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans „Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg“ in der Fassung vom 13.06.2016 hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis 24.08.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans „Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg“ in der Fassung vom 13.06.2016 hat in der Zeit vom 11.07.2016 bis 10.08.2016 stattgefunden.
- Zum Entwurf der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans „Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg“ in der Fassung vom 19.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.10.2016 bis 16.11.2016 beteiligt.
- Der Entwurf der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans „Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg“ in der Fassung vom 19.09.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.10.2016 bis 16.11.2016 öffentlich ausgestellt.
- Zum Entwurf der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans „Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg“ in der Fassung vom 05.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.12.2016 bis 13.01.2017 erneut beteiligt.
- Der Entwurf der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplans „Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg“ in der Fassung vom 05.12.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2016 bis 16.01.2017 öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt Gerolzhofen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 06.03.2017 die vorhabenbezogene 4. Änderung des Bebauungsplans „Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 06.03.2017 als Satzung beschlossen.

Gerolzhofen, den 22.06.2017
 (Siegel) 
 (1. Bürgermeister) **OSZNAK**
 Erster Bürgermeister

Gerolzhofen, den 22.06.2017
 (Siegel) 
 (1. Bürgermeister) **OSZNAK**
 Erster Bürgermeister

Gerolzhofen, den 02.02.2017
 (Siegel) 
 (1. Bürgermeister) **OSZNAK**
 Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan M 1:5.000 Kartengrundlage: Geobasisdaten (c) Bay. Vermessungsverw. 2016

Planungsträger: Stadt Gerolzhofen, Brunnergasse 5, 97447 Gerolzhofen

Vorbereitender: RATISBONA Projektentwicklung KG, Kumpfmühlstraße 5, 93047 Regensburg

Vorhabenbezogene 4. Änderung Bebauungsplan "Nikolaus-Fey-Straße - Lohmühlenweg"

Maßstab: 1:500	Formal: DIN A0	Fregabe: Ausfertigung	Datum: 06.03.2017	Plan-Nr.: 834-5
Projektbearbeiter: Matthias Fleischhauer		Planfassung:		
Endgültige Fassung		 Stadtplaner - Landschaftsarchitekten		