

Textile Festsetzung für den Geltungsbereich

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

Die Art der baulichen Nutzung des Bebauungsplans "Zeller Berg" mit 1. Änderung des Bebauungsplans "Am Sportplatz" wird festgesetzt:

GE Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Die in Gewerbegebieten gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Auflichter- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig und sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Für die ausgewiesene Gewerbegebietfläche sind Einzelhandelsbetriebe aus städtebaulichen Gründen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

SO Einkaufsmarkt Sonstiges Sondergebiet Einkaufsmarkt mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen § 11 BauNVO

Zulässig sind Sortimente, die dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen. Wohnungen für Auflichter- und Betriebspersonale sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Einkaufsmarkt zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind nicht zulässig.

SO Senioren Sonstiges Sondergebiet Seniorenwohnhelm mit den dazugehörigen Nebeneinrichtungen § 11 BauNVO

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallimmissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche Emissionskontingent L_{eq} in Dezibel tags (6.00 - 22.00 Uhr) nachts (22.00 - 6.00 Uhr)

GE 1 65 50

GE 2 60 45

GE 3 65 50

SO Einkaufsmarkt 65 50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Der Nachweis über die Einhaltung der Geräuschkontingente ist in dem Bebauungsplanverfahren bzw. Baugenehmigungsverfahren zu führen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgesetzt:

Nutzung Grundflächenzahl Geschossflächenzahl max. zulässige Zahl der Vollgeschosse

GE 0,8 1,6 II

SO Einkaufsmarkt 0,8 1,6 II

SO Senioren 0,8 1,6 II

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind als Haupt- und Nebenanlagen, die innerhalb oder teilweise außerhalb der festgesetzten Baugrenzen angelegt sind, gemäß § 19 BauNVO zu berücksichtigen.

3.0 Bauweise

Die Bauweise ist in offener bzw. abweichender Bauweise zu bauen.

Als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen darf.

Als Bauformen sind zugelassen: Einzelhäuser.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Die Errichtung von Stellplätzen kann im Rahmen der Baugenehmigung ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m bis zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß GdStV, in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.

Garagen sind freistehend oder am Haus angebaut zugelassen. Die Errichtung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zufahrten zu Garagen, Carports und Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit Rasterfuge, wasserdrurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, etc.) zu erstellen.

Bei der Errichtung der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsanlagen, sowie auf Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zu achten.

Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die Dächer sind als Sattelt-, Waln-, Flach-, Pult-, Zelt- und Mansarddach zulässig.

Dachgauben, Dachterre, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

Dachdeckungsmaterial: Glänzende und spiegelnde Eindeckungen sind nicht zugelassen. Unbeschichtete kupfer-, zink- und Messingdecke Dachflächen sind nicht zugelassen.

Flachdächer sind zwingend mit Dachbegrünung zu versehen.

Im Geltungsbereich sind je Bauparzelle bei der Anlage von Gebäuden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO zwingend Photovoltaikmodule mit einer Flächengröße von mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche zu errichten. Hier werden alle nutzbaren Dachflächen in der Horizontalprojektion angerechnet.

Nicht nutzbare Dachflächen sind:

- ungünstig ausgerichtete und geringe Dachneigungen von Westnordwest bis Ostnordost

- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Gebäude, Dachaufbauten oder vorhandenen Bewuchs (insbesondere gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Beschattung)

- von anderen Dachnutzung wie Dachterrassen, Dachschneitten, Dachaufbauten wie bspw. Schornsteine oder Entlüftungseinrichtungen genutzte Bereiche des Daches sowie erforderliche Abstandsflächen zu Dachrändern bspw. aufgrund von Reiterhausbebauung

Die Ermittlung der nutzbaren Dachfläche ist in den Planunterlagen der Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahren darzulegen und somit die erforderliche Mindestfläche an Photovoltaikmodulen zu ermitteln.

6.0 Einfriedungen der Baugrundstücke

Einfriedungen sind grundsätzlich dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen.

Geschlossene Einfriedungen sind als bauliche Anlagen auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen, unzulässig. Eine geschlossene Einfriedung erlaubt überwiegend keine Durchsicht, wie z.B. Mauern, Höbe- oder Konstruktivwände.

Kleinen Schornsteine, wie Fenster oder Gitter in überwiegend geschlossenen Wänden, kleinen hierbei außer Betracht. Die Zufahrte wird auf max. 1,0 m begrenzt.

Es ist eine unauffällige Farbgebung, z.B. grün oder grau zu wählen.

An der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m in Bezug auf die Oberkante der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Entgegen der Festsetzung unter Punkt 6.2 sind Stützmauern gemäß Art. 6 Abs. 9 Nr. 3 BayBO auf oder entlang der Grundstücksgrenze, die ein Grundstück ganz oder teilweise räumlich abgrenzen, außerhalb der Baugrenze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

7.0 Schallimmissionsschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist in den Bereichen mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 auf Grundlage der Schallimmissionsprognose für schutzbedürftige Räume der bauliche Schallschutz am Gebäude nach DIN 4109 vorzusehen. Schlafräume sind in den Bereichen mit Beurteilungswerten > 50 dB(A) nachts mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten, die das rauteilerende Schalleintrittsmaß des Außenraums nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden.

Die vorgelegten Beurteilungswerte der Verkehrslärmimmissionen können durch die Schallimmissionsprognose 10850.002.02.002 vom 13.02.2023, die als letzter Bestandteil dem Bebauungsplan beiliegt, entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenimmissionen zu berücksichtigen.

8.0 Höhenfestsetzungen

Die maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe (Oberkante Attika) beträgt 10,0 m, gemessen vom Durchbruchpunkt der Gebäudeaußenwand an der Außenseite zum natürlichen Gelände am feststen Geländepunkt des Gebäudestandortes.

Bei Überschreitung der Höhe von 8,0 m, muss von Oberkante Fensterbrüstung, von zum Anlieger bestimmten Fenstern senkrecht auf die Geländeerbante, ist ein zweiter Rettungsweg nach außen sicherzustellen.

8.2 Dachneigung

Sattelt- oder Walmdächer 20° - 48°

Flachdächer 10° - 15°

Zeltfächer 20° - 30°

Mansarddächer 20° - 70°

9.0 Beleuchtung und Werbeanlagen

Lichtquellen innerhalb des Plangebietes dürfen nicht auf die Staatsstraße gerichtet sein.

Die Errichtung von Werbeanlagen jeder Art ist gemäß § 33 SVO außerhalb geschlossener Ortschaften nicht zulässig. Auch durch innerörtliche Werbung darf der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden.

Werbeanlagen innerhalb des Baugebietes, die auf Bereiche der Staatsstraße St 2280 einwirken, welche außerhalb der Ortschaft liegen, bedürfen einer Befreiung und Genehmigung in einem eigenen Verfahren. Es wird auf den § 33 SVO verwiesen.

Die Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Arbeitsverbotszone gemäß Art. 23 BayStVG ist grundsätzlich unzulässig.

10.0 Artenschutz

10.1 Bodenarbeiten

Der Beginn der Bodenarbeiten (Abschieben des Oberbodens) muss außerhalb der Brutzeit der bodenbrütenden Vögel, also nicht zwischen Anfang März und Ende Juli liegen. Falls die Baumaßnahmen innerhalb des Brutzeitraums, also zwischen Anfang März und Ende Juli liegen sollen, so müssen die betroffenen Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden.

10.2 Gehölzschutz

Notwendig Holzungsarbeiten sind gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG außerhalb der Brutzeit der Vögel (nicht vom 01.03. bis 30.09.) durchzuführen.

10.3 Beleuchtung

Für die Ausleuchtung ist eine insektenfreundliche Beleuchtung nach dem Stand der Technik vorzusehen.

10.4 Zaunwesen

Beim Bau des Regenrückhaltebeckens wird ein Replizplan auf der Südseite des Baugebietes zu den Straßenverläufen aufgestellt, um einen Einwand der Zaunwesen in das Feld zu verhindern.

11.0 Textile Festsetzung der Grünordnung

11.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Wer Bodenerkämmer auftritt, ist verpflichtet, das unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu den Fund geführt haben.

Die Anzeige eines der Verpflichteten bedarf der Unterschrift. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu den Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsunfalls teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Abbau von einer Weite nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

11.2 Atlanten

Sollen bei Grabungsarbeiten Ablesungen, Abtragungen oder schädliche Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind die Arbeiten einzustellen und es ist das Landesamt Schwenfurt - staatliches Amt für Denkmalpflege - unverzüglich zu benachrichtigen.

11.3 Abwasserbeseitigung

Das Einzugsgebiet des Umgiffs des Baugebietes wird im Trennsystem entwässert.

Es ist mit Hochwassersicherungs- oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainagen in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Die gemeindliche Entwässerung ist zu beachten.

Anfallendes Niederschlagswasser wird über eine Regenrückhaltung gedrosselt dem Regenwasserkanal zugeführt oder bei ausreichender Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens ist das Niederschlagswasser einer Versickerungsanlage zuzuführen.

Sowohl Regenrückhaltung als auch die Versickerungsanlagen sind unter Beachtung der allgemeinen anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Es ist zu beachten, dass ggf. ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis an das Landesamt Schwenfurt zu stellen ist.

Die Regenrückhaltung bzw. die Versickerungsanlage ist in den Planunterlagen für Freistellungs- und Genehmigungsverfahren darzustellen und der Nachweis der Ermittlung des Rückhaltevolumens ist vorzulegen.

11.4 Landwirtschaft

Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Gerüche-, Staub- und Lärmimmissionen aus der Bewirtschaftung benachbarter landwirtschaftlicher Flächen auftreten, die auf das Gebiet einwirken können. Diese sind von den Anwohnern hinzunehmen.

11.5 Straßen und Wege

Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers, Böschungen, die sich beim Straßen- und Wegebau ergeben, sind im Baugebiet nicht gesondert ausgewiesen. Diese werden überwiegend außerhalb der im Baugebiet ersten öffentlichen Verkehrsflächen angelegt.

Die Inanspruchnahme ist zu dulden. Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den, an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücke unterirdische Einbauten wie Stützwerke für die Randbefestigungen, Frostschutzschürze etc. entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,85 m und einer Tiefe von ca. 0,60 m sowie Fundamentsockel der Straßenbeleuchtung zu dulden.

Entschädigungsansprüche ergeben sich hieraus für die betroffenen Grundstückseigentümer nicht. In Kreuzungsbereichen sind die Schotterdecke freizuhalten, Einfriedungen, die die Höhe von 0,80 m überschreiten und zu Sichtbehinderungen führen, sind nicht zulässig.

11.6 Kriech- und Erdwärmepumpen

Bei der Planung und Errichtung von Kriech- und Erdwärmepumpen ist eine Lärmimmissionsauswertung durchzuführen. Es können wegen erwartender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen keine Entschädigungsansprüche entstehen. Diese Anlage ist auf der von den Immissionsorten (Nachbarnhäuser) abgewandten Gebäudeseite aufzustellen. Es wird auf das Merkblatt "Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen" des LfL-Bayern vom September 2015 verwiesen.

11.7 Nachbarbereiche

Die geltenden Regelungen des Nachbarrechts gemäß Art. 47 und Art. 48 ABGB sind zu beachten. Die Freihaltung des Lichtraumprofils von der Baumkrone bis 4,50 m Höhe an Erschließungsstraßen ist durch Auswahl geeigneter Baumaßnahmen und Kronenpflege zu gewährleisten.

Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sommerlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten.

11.8 Maßnahme zum Ökologischen Ausgleich

Die dem Baugebiet zugeordneten Ausgleichsflächen bzw. die von der Gemeinde im Ökotopte bereitgestellten Flächen werden gemäß Art. 9 Satz 4 BayNatSchG durch die Gemeinde dem Landesamt für Umwelt nebst Antrag für die Erfassung und Kontrolle der Flächen einschließlich der erforderlichen Angaben in aufreistbarer Form übermisst.

11.9 Staatsstraße St 2280

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der Staatsstraße St 2280 und ist durch Immissionen betroffen. Es können wegen erwartender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen keine Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenverwaltung erhoben werden.

11.10 Pflanzenverschäglage B (Mildesgrößen - und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 16 - 18)

Baumarten I. Ordnung (Mildesgrößen - und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 16 - 18)

Berg-Ahorn Acer pseudoplatanus

Spitz-Ahorn Acer platanoides

Amberbaum Liquidambar styraciflua

Stieleiche Quercus robur

Winter-Linde Tilia cordata

Kaiser-Linde Tilia x intermedia 'Pallid'

Silber-Linde Tilia tomentosa 'Brabant'

Stadt-Ulm Ulmus

Amberbaum Liquidambar styraciflua

Stadt-Ulm Ulmus

11.11.2 Pflanzen von Laubbäumen I. Ordnung mit Stützwerk, aber ohne Standortbindung

Je angestammte 2.500 m² Grundstücksfläche sind in Bereich der Gebiete SO und GE mind. 3 Laubbäume I. Ordnung gemäß Pflanzenverschäglage B und 1 Laubbaum II. Ordnung gemäß Pflanzenverschäglage C zu pflanzen.

Die Pflanzung eines Laubbaums I. Ordnung entspricht der Pflanzung von 2 Laubbäumen II. Ordnung. Die Pflanzung eines Walnussbaums wird als Pflanzung eines Laubbaums I. Ordnung gewertet.

11.12.1 Pflanzenverschäglage C (Mildesgrößen - und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 12 - 14)

Baumarten II. Ordnung (Mildesgrößen - und -qualität: Hochstamm 3 x v., STU 12 - 14)

Feld-Ahorn Acer campestre

Hainbuche Carpinus betulus

Purpur-Erle Alnus x spaethii

Hartriebe Carpinus betulus

Formen wie Carpinus betulus 'Fastigata'

Roldom-Pauls Scarlet' Crataegus laevigata

Baumhaube Corylus colurna

sowie Obstbäume als Hochstämme in regionaltypischen Sorten und folgende Wildobstbarten

Walnuss Juglans regia

Wild-Birne Pyrus pyramidalis

Vogel-Kirsche Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Schlehe Sorbus domestica

Eisbeere Sorbus torminalis

Thüringer Säulen-Mehlbeere orbus thuringica

Walnuss Juglans regia

Wild-Birne Pyrus pyramidalis

Vogel-Kirsche Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Schlehe Sorbus domestica

Eisbeere Sorbus torminalis

Thüringer Säulen-Mehlbeere orbus thuringica

Walnuss Juglans regia

Wild-Birne Pyrus pyramidalis

Vogel-Kirsche Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Schlehe Sorbus domestica

Eisbeere Sorbus torminalis

Thüringer Säulen-Mehlbeere orbus thuringica

Walnuss Juglans regia

Wild-Birne Pyrus pyramidalis

Vogel-Kirsche Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Schlehe Sorbus domestica

Eisbeere Sorbus torminalis

Thüringer Säulen-Mehlbeere orbus thuringica

Walnuss Juglans regia

Wild-Birne Pyrus pyramidalis

Vogel-Kirsche Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Schlehe Sorbus domestica

Eisbeere Sorbus torminalis

Thüringer Säulen-Mehlbeere orbus thuringica

Walnuss Juglans regia

Wild-Birne Pyrus pyramidalis

Vogel-Kirsche Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Schlehe Sorbus domestica

Eisbeere Sorbus torminalis

Thüringer Säulen-Mehlbeere orbus thuringica

Walnuss Juglans regia

Wild-Birne Pyrus pyramidalis

Vogel-Kirsche Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Schlehe Sorbus domestica

Eisbeere Sorbus torminalis

Thüringer Säulen-Mehlbeere orbus thuringica

Walnuss Juglans regia

Wild-Birne Pyrus pyramidalis

Vogel-Kirsche Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Schlehe Sorbus domestica

Eisbeere Sorbus torminalis

Thüringer Säulen-Mehlbeere orbus thuringica

Walnuss Juglans regia

Wild-Birne Pyrus pyramidalis

Vogel-Kirsche Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Schlehe Sorbus domestica

Eisbeere Sorbus torminalis

Thüringer Säulen-Mehlbeere orbus thuringica

Walnuss Juglans regia

Wild-Birne Pyrus pyramidalis

Vogel-Kirsche Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Schlehe Sorbus domestica

Eisbeere Sorbus torminalis

Thüringer Säulen-Mehlbeere orbus thuringica

Walnuss Juglans regia

Wild-Birne Pyrus pyramidalis

Vogel-Kirsche Prunus avium

Vogelbeere Sorbus aucuparia

Mehlbeere Sorbus aria

Schlehe Sorbus domestica

Eisbeere Sorbus torminalis

Thüringer Säulen-Mehlbeere