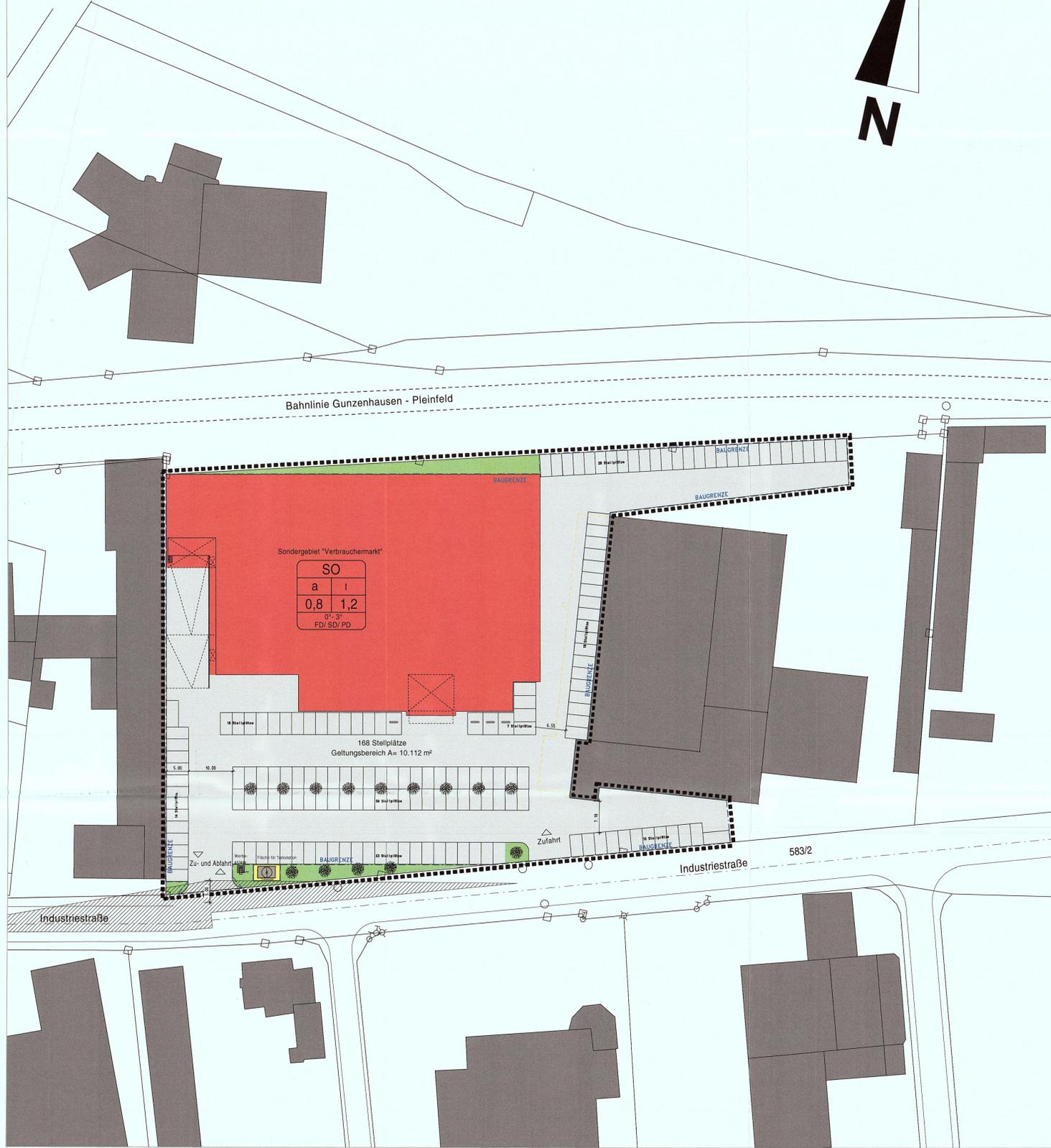


STADT GUNZENHAUSEN

Bebaungsplan "Neubau eines Verbrauchermarktes - Edeka-Markt"

M.: 1/500



1. Planzeichenerklärung

Nutzungsschablone

- Art der Nutzung
- Bauweise
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl
- Dachneigung

SO Sondergebiet "Verbrauchermarkt"

I Anzahl der Geschosse als Höchstgrenze

Z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

Z.B. 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze

a abweichende Bauweise

Z.B. 0° - 5° zulässige Dachneigungen

Planrechtliche Festsetzungen nach PlanV90

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
- Baugrenze; § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
- Grundstücksgrenzen
- Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Geltungsbereich, Sondergebiet
- Bestehende Gebäude
- Geplantes Gebäude
- Fläche für Versorgungsanlage; Trafostation

Grünordnung

- Grünstreifen
- Blühstreifen
- heimische, standortgerechte Baumpflanzung mit 50% Anteil beerentragender Bäume
- Gewässer

Nachrichtliche Übernahme

- Gleisanlage Deutsche Bahn
- Baubeschränkungsbereich/Schutzstellen
- Straßenachse
- Sichtdreieck gem. RAS-K-1
- Grundstückszufahrt

2. Verfahrensgrundlagen

Die Stadt Gunzenhausen erlässt aufgrund

der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-4), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist;

das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); Neugefasst durch Bek. v. 3.11.2017 I 3634

die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-14 die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) Neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 I 3786

und der Planzeichenverordnung (PlanVZ) 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist folgende Satzung:

3. Textliche Festsetzungen

3.1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich umfasst ein Teilgrundstück der Fl.Nr.594 der Gemarkung Gunzenhausen. Die nachfolgende Planzeichnung im Maßstab 1:500 legt den Geltungsbereich fest.

3.2 Baugrenzen

- (1) Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Für die zur Versorgung dienende Trafostation, wird innerhalb des Bebauungsplanes eine Fläche gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt.
- (3) Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

3.3 Maß der Baulichen Nutzung, Sondergebiet

- (1) Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ), im Sinne des § 19 BauNVO, von 0,8 festgesetzt. Die Grundfläche darf innerhalb des Sondergebietes (SO) für diese Nebenanlagen und Stellflächen um bis zu 100 % überschritten werden.
- (2) Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ), im Sinne des § 20 BauNVO, von 1,2 festgesetzt.

3.4 Örtliche Bauvorschriften

- (1) Es gilt die abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO.
- (2) Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 1 Vollgeschosse festgelegt. (I)
- (3) Die Gebäudehöhe wird auf max. 10,00 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die Gebäudeoberkante. Unterer Bezugspunkt ist die Straßenoberkante (Fahrbahnmittlinie) der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße.
- (4) Als Dachformen für Hauptgebäude sind Flach-(FD), Sattel-, (SD) und Pultdächer (PD) zulässig.
- (5) Die Dachneigung wird von 0° bis 3° festgesetzt.
- (6) Die geplante Werbeanlage (Pylon) wird mit Abmessungen von 12 m Höhe und 2,70 m Breite festgesetzt. Der Pylon ist beleuchtet, jedoch nicht blendend.

3.5 Zulässige Verkaufsflächen

- (1) Die gesamte Verkaufsfläche für Sortimente des Nahrungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) beläuft sich auf max. 2.500,00 m²
- (2) Die maximal zulässige Verkaufsfläche (Markt, Metzger, Bäcker) wird gemäß der vorliegenden Planung auf 2.500 m² begrenzt.
- (3) Es wird festgesetzt, dass nur Nahrungs- und Genussmittel inkl. Getränke und max. zulässigem Randsortimentsanteil von 10 % der innenstadtrelevanten Sortimentsanteile und max. 20 % Non-Food-Anteil angeboten werden dürfen.

3.6 Grünordnung

- (1) Durch die Rodung der bestehenden Einzelbäume, wird trotz nicht anzuwendender Eingriffsregelungen § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, eine geregelte Begrünung des Plangebietes vorgesehen. Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches, sowie zwischen den Parkflächen wird ein Grünstreifen errichtet. In diesen Bereichen sollen heimische, standortgerechte Bäume angepflanzt werden. Um eine Nahrungsgrundlage vieler Tiere zu schaffen, sollen auch gemäß der gütlicherlichen Stellungnahme, beerentragende Bäume mit einem Anteil von 50% gepflanzt werden.
- (2) Zum Ausgleich des Brachstreifens im Westen, wird zwischen der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches und des errichteten Verbrauchermarktes ein Blühstreifen mit einer Fischengröße von ca. 160 m² angelegt.
- (3) Zur Sicherung von Sichtdreiecken bzw. Freihaltung von sichtversperrenden Anlagen ist, das konstruierte Sichtfeld von Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe von über 80 cm freizuhalten.
- (4) Gemäß § 39 BNatSchG ist die Rodung von Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar erlaubt.
- (5) An der Grundstücksgrenze zu den Bahnanlagen erfolgt eine Einfriedung mittels Zaun. Der Zugang zu den Bahnanlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wird sichergestellt.

3.7 Schalltechnische Vorschriften

- (1) Waren- und Anlieferverkehr sowie Parkplatznutzung werden i. d. Zeit von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ausgeschlossen. (Ausgenommen hiervon ist die Anlieferung mittels Pkw sowie leichter Nutzfahrzeuge z.B. Kleintransporter mit händischer Entladung)
- (2) Die Einhaltung der im Schallschutzgutachten aufgeführten Immissionsrichtwertanteile für die technischen Anlagen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- (3) Alle Fahrgassen auf dem Betriebsgelände müssen in akustisch neutralem Fahrbahnbelag aus Asphaltbeton o. gleichwertigem Belag hergestellt werden.

4. Textliche Hinweise

- (1) Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Versorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.
- (2) Unterirdische Leitungsstrassen sind von jeglicher Be- und Überbauung, Überschüttung und Befahrung mit Bäumen oder Bläsen freizuhalten. Es dürfen hier keine Baustelleneinrichtungen oder Materiallagerungen vorgenommen werden. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung und der Unterhalt der Leitungen muss jederzeit sichergestellt sein.
- (3) Bei allen Pflanzungen sind auch die Regelungen des bayerischen Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBG)) Fundstelle: BayRS IV, S. 571), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände zu beachten.
- (4) Bei allen Bauausführungen möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 9 (1) und (2) DtschG. Bei Bauarbeiten zu Tage tretende Bodendenkmäler sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich mitzuteilen.

(5) Die DB - Immobilien Region Süd ist bei späteren Anträgen auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich erneut am Verfahren zu beteiligen, diese Beteiligung erfolgt durch den Bauherren. Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen. Die Einfriedung ist vom Bauherren bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherren bzw. seiner Rechtsnachfolger. Es wird eine entsprechende Einfriedung, in Abstimmung mit der Bahn, entlang der Grundstücksgrenze durch den Vorhabenträger vorgenommen.

Bei Planung von Lichtzeichen bzw. Beleuchtungsanlagen hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Veräufschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen

Geeignete Schutzmaßnahmen, die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immission an benachbarter Bebauung führen können, sind vom Vorhabenträger zu treffen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

(6) Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz ist mit 48m³/h gewährleistet. Weitergehenden Löschwassersbedarf hat der Vorhabenträger selbst abzusichern.

(7) Bei Bauarbeiten in Bahnnahe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherren im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

5. Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat der Stadt Gunzenhausen hat in der Sitzung vom 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.09.2017 örtlich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2017 hat in der Zeit vom 06.09.2017 bis 10.10.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.07.2017 hat in der Zeit vom 06.09.2017 bis 10.10.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17. Juli 2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis 31. Juli 2018 - 30. Aug. 2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17. Juli 2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. 31.07.18-30.08.18
6. Die Stadt Gunzenhausen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23. Okt. 2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 1. Okt. 2018 als Satzung beschlossen.

Stadt Gunzenhausen, den 05. Nov. 2018
(Siegel)

Karl - Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

Stadt Gunzenhausen, den 05. Nov. 2018
(Siegel)

Karl - Heinz Fitz
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 09. Nov. 2018 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB örtlich bekannt gemacht. Die Bebauungsplansatzung ist damit in Kraft getreten.

Stadt Gunzenhausen, den 09. Nov. 2018
(Siegel)

Karl - Heinz Fitz
Erster Bürgermeister



Bebaungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB



Vorhaben- und Erschließungsplan
"Neubau eines Verbrauchermarktes - Edeka-Markt"
Sondergebiet Verbrauchermarkt
STAND 10.10.2018

Ingenieurbüro RAUSCH und PARTNER
Diplom-Ingenieure (FH) R. Rausch - M. Rausch - A. Girsig
BAHNHOFSTRASSE 45
91413 NEUSTADT A.D. AISCHE
TELEFON 09161/3840
060337
TELEFAX 09161/60882
E-MAIL: info@rausch-partner.net

BAUPLANUNG + PROJEKTENTWICKLUNG D. BEIGEL
DIPLOM-ING. (FH) H. BEIGEL
NEUMÜHLENWEG 25
91438 BAD WINDSHEIM
TEL. FAX 09841/2406
E-MAIL: d.beigel@gmx.de

BPD1 M - Vorhaben- und Erschließungsplan