



## **IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN V. HINWEISE**

### **BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 15 „WIESETHGRUNDCENTER“**

**- ENTWURF -  
FASSUNG: 11.03.2020**



**VOGELANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg

[nuernberg@vogelsang-plan.de](mailto:nuernberg@vogelsang-plan.de)  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg

[info@landschaftsplanung-klebe.de](mailto:info@landschaftsplanung-klebe.de)  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)

Mit den Festsetzungen dieses Bebauungsplans treten frühere planungsrechtliche Festsetzungen, die diesem Bebauungsplan entsprechen oder widersprechen, außer Kraft.

## **IV. Textliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 – 15 BauNVO)

In den Sonstigen Sondergebieten (SO1 – SO3) mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ - nach § 11 Abs. 2 BauNVO sind folgende Betriebsarten zulässig:

- SO1: Getränkefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup>
- SO2: Feinkostladen (insbesondere Back- und Wurstwaren) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup>
- SO3: Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche 1.200 m<sup>2</sup>

### **2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die in der jeweiligen Nutzungsschablone bzw. in das Baugebiet eingeschriebenen, festgesetzten Werte.
- 2.2 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) in den Sondergebieten SO1-SO3 kann durch Nebenanlagen und Stellplätze inkl. Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.
- 2.3 Die Firsthöhe (oberer Bezugspunkt) von Hauptgebäuden darf maximal 9,00 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (OKF; unterer Bezugspunkt) liegen. Die OKF darf maximal 0,5 m über bzw. unter der Höhe von 427.00 m ü. NN liegen.

### **3 Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In den Sondergebieten ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

### **4 Abstandsflächen**

(§9 Abs. 1 Nr. 2a i.V.m. Art. 6 BayBO)

- 4.1 Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächenregelung. In den Sondergebieten ist eine Abstandsfläche von 0,25 H, mindestens 3m anzuwenden.

Die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden.

- 4.2 Abweichend von 4.1 lösen die nach 11.1 und 11.2 zu errichtenden Lärmschutzwände keine Abstandsflächen aus und dürfen innerhalb der Abstandsflächen der Hauptgebäude errichtet werden.

## **5 Flächen für Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 5.1 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der Sondergebiete nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 5.2 Fahrradabstellplätze sind in den Sondergebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden zulässig.

## **6 Nebenanlagen / Nebengebäude / Einfriedungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und Art. 81 BayBO)

- 6.1 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.  
Ausgenommen hiervon sind:
- bauliche Anlagen und Gebäude zur Unterstellung von Einkaufswagen. Diese sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Einkaufswagen (EKW) zulässig und dreiseitig einzuhausen.
  - Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen in Form von mit Gehölzen hinterpflanzten Stabgitter- oder Maschendrahtzäunen zulässig. Dabei dürfen Einfriedungen nur ohne durchlaufendes Sockelmauerwerk und bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m über dem nach außen hin angrenzenden Gelände errichtet werden.
- 6.2 Nebenanlagen sind hinsichtlich ihrer Gestaltung (insbesondere hinsichtlich der Dachform und der Fassadengestaltung) auf das Hauptgebäude abzustimmen. Die Fassaden von baulichen Anlagen und Gebäuden zur Unterstellung von Einkaufswagen dürfen nur mit sichtdurchlässigen Materialien hergestellt werden.
- 6.3 Standorte zur Müllsammlung sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder außerhalb der Gebäude derart auszurichten oder durch bauliche Maßnahmen einzuhausen, dass eine Einsicht dieser von öffentlichen Flächen nicht möglich ist.

## **7 Verkehrsflächen; Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- 7.1 Die verkehrliche Erschließung der Sondergebiete ist nur über die im Planblatt festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

- 7.2 Innerhalb des nachrichtlich übernommenen Sichtdreiecks dürfen außer Einfriedungen keine Hochbauten errichtet werden. Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

## **8 Führung von Versorgungsleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Geltungsbereichs sind unterirdisch zu verlegen.

## **9 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Geländesprünge und Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind durch bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1,5 oder durch bepflanzte Natursteinmauern mit einer Maximalhöhe von 3 m oder durch mit Kletterpflanzen berankte Betonstützwände mit einer Maximalhöhe von 3 m abzufangen.

## **10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 1a und 6 BauGB)

- 10.1 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Rangierbereiche, Lagerflächen, Müllsammelstellen, Fahrgassen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen anzulegen, d.h. mit Rasen- oder Wiesenvegetation anzusäen oder mit Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen.
- 10.2 Sämtliche als Neupflanzung oder zum Erhalt festgesetzten Anpflanzungen sind artenentsprechend zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang mit Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung nachzupflanzen.
- 10.3 Für die zeichnerisch und / oder textlich festgesetzten Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Kletterpflanzen sind Arten aus der entsprechenden Kategorie der Pflanzenliste in der Begründung, mindestens in den folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:
- Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 20-25 cm bei Wuchsklasse I, Stammumfang 16-18 cm bei Wuchsklasse II
  - Solitärsträucher: 3x verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 100-150 cm
  - Sträucher: 2x verpflanzt, Höhe 60-100 cm
  - für Rosen: Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen.

- 10.4 Für die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden und für die zu erhaltenden Bäume sind unbefestigte Baumscheiben von mind. 10 m<sup>2</sup> Flächen-größe vorzusehen. Pro Baum muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> vorgesehen werden. Diese Pflanzflächen sind gegen Befahren und Beparken zu sichern.
- 10.5 Um ein Lichtraumprofil von 2,50 m Höhe zu gewährleisten, sind für Baumpflanzen im Bereich von Stellplatzanlagen als Alleebaum aufgeschulte Exemplare zu verwenden (Gütebestimmung gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., FLL).
- 10.6 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine Strauchpflanzung als mindestens 3 m breite und mindestens zwei-reihige Hecke aus Sträuchern (Pflanzreihenabstand 1,5 m, Pflanzabstand in der Reihe 1,0 m) und einzelnen Bäumen (Wuchsklasse II) zu pflanzen.

## **11 Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 11.1 Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang dem Planzeichen (siehe Ziff. 7 der zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt) eine Lärmschutzwand (LSW1) zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in einer Gesamthöhe von 2 m über der geplanten Geländeoberkante des Sondergebietes zu errichten. Die Wand ist mindestens bis zum nördlichen und südlichen Punkt (Start- und Endpunkte, entsprechend der Planzeichnung) herzustellen. Die Lärmschutzwand ist in der gesamten Länge und Höhe durchgehend und ohne Unterbrechung bzw. Lücken auszuführen. Bei freier Materialwahl muss die Lärmschutzwand ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> aufweisen und fugendicht bzw. mit einem bewerteten Schalldämm-Maß  $R_w \geq 20$  dB ausgeführt werden.
- 11.2 Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist entlang des Planzeichens (siehe Ziff. 7 der zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt) eine Lärmschutzwand (LSW2) zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in einer Gesamthöhe von 2,5 m über der geplanten Geländeoberkante des Sondergebietes zu errichten. Nördlich muss die Wand direkt an die Lärmschutzwand LSW1 und südlich bis an die vorgesehene Einhausung (Start- und Endpunkte) anschließen. Die Lärmschutzwand ist in der gesamten Länge und Höhe durchgehend und ohne Unterbrechung bzw. Lücken auszuführen. Bei freier Materialwahl muss die Lärmschutzwand ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m<sup>2</sup> aufweisen und fugendicht bzw. mit einem bewerteten Schalldämm-Maß  $R_w \geq 20$  dB ausgeführt werden.
- 11.3 Schalltechnisch relevante Außenanlagen der Gebäudetechnik sind in den Sondergebieten im Bereich der Südfassade zu installieren. Abweichend hiervon können entsprechende Anlagen auch in anderen Fassadenbereichen vorgesehen werden, wenn hierdurch eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionspunkten ausgeschlossen werden kann.

**12 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen Grenze des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Wieseth (Grenze eines 100-jährlichen Hochwassers) sind außer den zeichnerisch festgesetzten Gehölzpflanzungen (Hecke) keine baulichen Anlagen oder sonstigen Abflusshindernisse zulässig.

**13 Gestaltung der baulichen Anlagen, Fassaden und Dacheindeckung**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

13.1 In den Sondergebieten sind als Dachform nur Satteldächer zulässig. Abweichend hiervon sind für Sammelstellen für Einkaufswagen und für überdachte Radstellplätze auch Flachdächer zulässig.

13.2 Bei der Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese der Neigung des Daches anzupassen. Aufständungen sind nicht zulässig.

13.3 Als Fassadenmaterialien für Gebäude sind zulässig:

- Putz
- Holz
- Metall
- Glas

13.4 Für verputzte Fassaden dürfen nur helle und gedeckte Farben verwendet werden.

13.5 Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

13.6 Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form und Farbgebung sowie Materialwahl in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich diesen unterordnen.

13.7 Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.

13.8 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.

13.9 Eine Blendwirkung von Werbeanlagen auf benachbarte Nutzungen ist auszuschließen.

13.10 Leuchtwerbung an Gebäuden ist nur in Form von angeleuchteter und hinterleuchteter Werbung zulässig.

## V. Textliche Hinweise

### 1 Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Nachweises zur Einhaltung der zulässigen Immissionswerte gemäß TA Lärm auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

### 2 Energie

Regenerative Energienutzung wird empfohlen.

### 3 Grundwasser

Wird im Zuge von Baumaßnahmen (auch Erschließungsmaßnahmen) unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70a BayWG.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit, zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Werden beim Bau hohe Grund- oder Schichtenwasserstände vorgefunden, sind die Keller der Gebäude wasserdicht (z. B. als „weiße Wannen“) herzustellen.

### 4 Leitungs- bzw. Baumschutzabstände

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Ausgabe 1989) zu beachten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu öffentlichen (bestehenden) Leitungen / Fernmeldeanlagen einzuhalten. Bei der Verlegung von Leitungen ist der gleiche Abstand zu Bäumen einzuhalten.

Sollten diese Mindestabstände im Einzelfall unterschritten werden, sind vom Verursacher entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. die hierdurch entstehenden Kosten zu übernehmen.

### 5 Bodendenkmäler / Bodenfunde

Alle Beobachtungen und Funde (z.B. 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 mitgeteilt werden.

*Nürnberg, 11.03.2020*

*Bearbeitet: Dipl.-Ing. Tobias Altmann; Dipl.-Ing. Sebastian Klebe  
in Zusammenarbeit mit dem Markt Bechhofen*