

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN **EINKAUFSMARKT PÖDELDORF-OST PÖDELDORF**



129/2

Textteil zu dem Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost", Pödeldorf, Gemeinde Litzendorf I andkreis Bamberg. Grundlage des Bebauungsplans ist der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderates Litzendorf vom 11.05.2010

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und DIN 18005

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MI₁ Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Mit Bezug auf das vom Gemeinderat am 08.12.2009 beschlossene "Einzelhandelsentwicklungskonzept" in der Fassung vom 08.12.2009 sind die in der dortigen Liste "Litzendorfer zentrenrelevanter Sortimente" (einschließlich periodischem Bedarf) aufgeführten Nutzungen im Mischgebiet MI₁ (im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Ergänzungsbereich definiert) nicht zulässig; es sei denn, es handelt sich um innerörtliche Verlagerungen aus dem Bereich des periodischen Bedarfs. Der Ausschluss dient der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ortsmitte; auf den städtebaulichen Begründungszusammenhang des "Einzelhandelsentwicklungskonzeptes" wird explizit hingewiesen bzw. er wird auf den vorliegenden Bebauungsplan angewendet. Die Liste "Litzendorfer zentrenrelevanter Sortimente" ist in der Begründung zum Bebauungsplan abgedruckt.

 Mischgebiete (§ 6 BauNVO) MI₂
 Gemäß § 1 Abs. 4 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen Nutzungen im Plangebiet und die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Mit Bezug auf das vom Gemeinderat am 08.12.2009 beschlossene "Einzelhandelsentwicklungskonzept" in der Fassung vom 08.12.2009 sind die in der dortigen Liste "Litzendorfer zentrenrelevanter Sortimente" (einschließlich periodischem Bedarf) aufgeführten Nutzungen im Mischgebiet MI₂ (im Einzelhandelsentwicklungskonzept als Ergänzungsbereich definiert) nicht zulässig. Der Ausschluss dient der Stärkung des Einzelhandelsstandortes Ortsmitte; auf den städtebaulichen Begründungszusammenhang des "Einzelhandelsentwicklungskonzeptes" wird explizit hingewiesen bzw. er wird auf den vorliegenden Bebauungsplan angewendet. Die Liste "Litzendorfer zentrenrelevanter Sortimente" ist in der Begründung zum Bebauungsplan abgedruckt. Wegen des bereits bestehenden Standortes eines Vollsortimenters im Ergänzungsbereich, der aufgelassen wird bzw. als Voraussetzung für die Neuansiedlung aufgelassen werden muss, kann im MI₂ ein neuer Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden. Die Überschreitung der durch die Regelvermutung festgelegten Verkaufsflächenobergrenze von 900 m² ist zulässig. Die maximale Verkaufsflächenobergrenze beträgt 1.150 m². Auf die entsprechenden textlichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan wird explizit hingewiesen

Weiterhin gelten aus immissionsschutzrechtlichen Gründen folgende Festsetzungen: Öffnungszeiten werktags zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr, Warenanlieferung (inkl. Be-/ Entladetätigkeiten) maximal 3 Lkw pro Tag nur zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO)

- 2.1.1 Für das Mischgebiet MI₁ gilt: maximal III Vollgeschosse. Das dritte Vollgeschoss ist nur im Dachgeschoss zulässig: Z = II+D.
- 2.1.2 Für das Mischgebiet MI₂ gilt: maximal I Vollgeschoss.
- 2.2 Grundflächenzahl GRZ (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
- 2.2.1 Für das Mischgebiet MI₁ gilt: GRZ von 0,9
- 2.2.2 Für das Mischgebiet MI₂ gilt GRZ von 0,85

Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl abweichende Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Handelseinrichtung mit Stellplätzen) zwingend erforderlich; insofern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 3 und 4 im vorliegenden Fall in Anspruch genommen

2.3 Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)

- 2.3.1 Für das Mischgebiet MI₁ gilt: GFZ von 0,7
- 2.3.2 Für das Mischgebiet MI₂ gilt GFZ von 0,4
- (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für das Mischgebiet MI₁ gilt: Die maximale Firsthöhe im Mischgebiet 1 beträgt 13,0 m. Gemessen wird vom bestehenden Parkplatz bis zur Oberkante Firstlinie.

Für das Mischgebiet Ml₂: Die maximale Firsthöhe im Mischgebiet 2 beträgt 9,5 m. Gemessen wird vom geplanten Parkplatz (OK Parkplatz 289,30) bis zur Oberkante Gebäude (Pultdach).

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1.1 Für das Mischgebiet MI₁ und MI₂ gilt: abweichende Bauweise Da es sich um ein Mischgebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudelänge auch 50 m überschreiten; eine Kombination der Bauweisen nach § 22 BauNVO und eine Grenzbebauung ist zulässig.
- 3.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf zu den benachbarten privaten Grundstücksflächen nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen (s. o.) eingehalten werden bzw. eine Grenzbebauung unter Berücksichtigung der Aspekte des Brandschutzes gegeben ist.

Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

- 5.1 Staatsstraße 2281 mit 20,0 m breiter Anbauverbotszone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG und Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß Art. 4 Abs. 1 BayStrWG (OD-E, OD-V).
- Die Anbauverbotszone ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art.23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur St 2281 sind nicht zulässig. Bestehende Zufahrten sind aufzulassen.

Hauptversorgungsanlagen und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

- 8.1 110 kV-Bahnstromleitung der DB Energie mit Schutzstreifen
- 9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Private Grünflächen sind spätestens ein Jahr nach Bezug der Gebäude gärtnerisch zu gestalten.
- Im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung oder des Genehmigungs-Freistellungsverfahrens ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die festgesetzten Be- und Durchgrünungs-
- 10. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und Regelung des (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 10.1 Überschwemmungsgebiet Bauliche Anlagen sind ausnahmsweise zulässig, bedürfen aber der Genehmigungspflicht. Einzäunungen sind im potenziellen Überschwemmungsgebiet nicht zulässig.



Schutzstreifen Stromleitung

Schutzstreifen Stromleitung

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

10.2 Flächen für den Retentionsraumausgleich (Hochwasserrückhaltebecken) Im Bereich der festgesetzten Fläche ist der gem. hydraulischem Gutachten erforderliche Retentionsraumausgleichs mit einem Volumen vom 800 cbm als naturnahe Rückhaltemulde zu schaffen. Der Retentionsraumausgleich ist zeitgleich mit der Auffüllung zum Bau des Marktes bzw.



 $\bullet \bullet \bullet \bullet$

○

11. Flächen für Aufschüttungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Auf Grundlage des hydraulischen Nachweises zum Bebauungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" der Ingenieurgesellschaft Höhnen und Partner vom 26.03.2012 werden folgende Festsetzungen Die Fläche für den Parkplatz darf maximal 0,50 m über dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden (OK Parkplatz 289,30 m ü NN), die Fläche für den neuen Einkaufsmarkt darf maximal 0,70 m über dem natürlichen Gelände aufgefüllt werden (EFOK Gebäude 289,35 m ü NN).

- 13. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 13.1 Zuordnung von externen Ausgleichsflächen Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird eine Fläche von 4.100 qm der Flurnr. 177 Gmka. Melkendorf als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Als Entwicklungsziel wird die Schaffung von Auwald festgesetzt (teilweiser Bodenabtrag mit Schaffung von Mulden, natürliche Begrünung). Die genaue Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen ist der Begründung zu entnehmen.
- 13.2 Pflanzgebote für Bäume innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind standortheimische Arten (siehe Artenliste Begründung) als Hochstamm mit einem Stammdurchmesser von 16 – 18 cm. Die Plandarstellung ist lagemäßig nicht bindend
- 13.3 Pflanzgebot für Hecken innerhalb der privaten Grundstücksflächen. Zu verwenden sind standortheimische Arten (siehe Artenliste Begründung) mit abschirmender Wirkung.
- 13.4 Es wird festgesetzt, dass die Baufeldberäumung außerhalb der Brutzeit gebüschbrütender
- 15. Sonstige Planzeichen
- 15.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, soweit diese explizit im Plan dargestellt

- Die Schallschutztechnische Untersuchung des Büro für Städtebau ist Bestandteil der
- 15.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung innerhalb des Baugebietes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- 15.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzunger

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

III (II+D)

0.9

- Im Mischgebiet MI₁ zulässig: Satteldach, Pultdach Im Mischgebiet MI₂ zulässig: Pultdach
- Im Mischgebiet MI₁ zulässig: Die Neigung muss bei Satteldächern zwischen 38° und 48° betragen.
- Im Mischgebiet MI₂ zulässig: Die Neigung muss bei Pultdächern zwischen 5° und 25° betragen. 1.3 Dacheindeckung und Dachaufbauten
 Im Mischgebiet MI₁ gilt: Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Ziegeln in rötlicher Farbe zu
- erfolgen. Dachgauben sind generell zulässig
- Im Mischgebiet MI₂ gilt: Die Dacheindeckung kann mit Metall zu erfolgen.
- Kniestöcke sind bei Satteldächern bis zu einer Höhe von maximal 50 cm zulässig; gemessen wird dabei außenseitig von der Oberkante Rohdecke bis zum Schnittpunkt Außenkante Wand
- 1.5 Fassadengestaltung Für das Mischgebiet MI₁ gilt: Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen Außenputz in gedämpften Farbtönen zu versehen. Holzverkleidungen und Metallverkleidungen sowie Stahlhallen sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebenbauten sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzugleichen. Werden Fassadenverkleidungen angebracht, so sind senkrechte Holzschalungen in natürlicher
- Für das Mischgebiet MI₂ gilt: Die Fassadengestaltung wird im Durchführungsvertrag geregelt.
- Für jede Wohneinheit sind die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.
- Einfriedungen Grundstückseinfriedungen werden nicht zwingend vorgeschrieben. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel wird auf max. 1.20 m begrenzt. Dies gilt nicht für Hecken. Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Die Einfriedung zu den öffentlichen Flächen hin hat mit Holzzäunen (Latten- oder Staketenzaun, stehende Lattung) oder mit Hecken zu erfolgen, zu den privaten Nachbargrundstücken sind auch hinterpflanzte Maschendrahtzäune zugelassen. Die Einfriedungen sind vor den Stützen vorbeizuführen. Trockenmauern aus Natursteinen sind zulässig. Eine Einzäunung im potenziell überschwemmten Bereich ist nicht zulässig.

- 1. Bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Bestehende bauliche Anlagen
- Vorgesehene Bebauung
- Maßzahlen
- 6. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden gemäß DIN 18915 abzutragen und sachgerecht zu lagern.
- Rückstausicherung, Kellerentwässerung Die Kellergeschosse sind gegen eventuellen Rückstau entsprechend zu sichern.
- Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Ersatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sollen nicht verwendet
- Grenzabstände bei Bepflanzungen Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
- Denkmalpflege Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies 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 dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (Tel. 0951-4095-39, Fax: 0951-4095-42) mitgeteilt werden.

1. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" wurde vom Gemeinderat Litzendorf in der Sitzung am 11.05.2010 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

> Litzendorf, den Bürgermeister

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) wurde in der Zeit vom 14.02.2011 bis 14.03.2011 durchgeführt, die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) wurde gem. Benachrichtigung vom 04.02.2011 ebenfalls bis 14.03.2011 durchgeführt.

> Litzendorf, den . Bürgermeister

3. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" wurde mit der Begründung in der Fassung vom 24.04.2012 aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates vom 24.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von der Gemeinde Litzendorf vom 21.05.2012 bis einschließlich 21.06.2012 öffentlich ausgelegt.

Litzendorf, den	
1 Rürgermeister	

4. Die Gemeinde Litzendorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2012 den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" in der Fassung vom 24.04.2012 mit den geringfügigen redaktionellen Änderungen vom 18.09.2012 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Litzendorf, den

1. Bürgermeister

5. Der Beschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" wurde am gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Litzendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt Auskunft gegeben. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan und Grünordnungsplan "Einkaufsmarkt Pödeldorf-Ost" ist damit

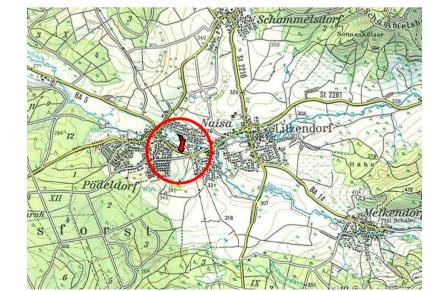
Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 BauGB sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen

Litzendorf, den 1. Bürgermeister

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN GRÜNORDNUNGSPLAN

EINKAUFSMARKT PÖDELDORF-OST

GEMEINDE LITZENDORF LANDKREIS BAMBERG



BAMBERG, 29.11.2010 24.04.2012 18.09.2012 SATZUNGSBESCHLUSS: 09.10.2012



BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR Hainstraße 12, 96047 Ramberg Tel. 0951/59393 Fax 0951/59593 e-mail: wittmann waker@staedtebau-bauleitplanung.de



TEAM 4 landschafts + ortsplanung guido bauernschmitt robert enders 90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0