



STADT HERRIEDEN

**LANDKREIS
ANSBACH**

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

HINWEIS:

Die Festsetzungen 6.3, 10.6 und 12.7 wurden im Ergebnis der Abwägung konkretisierend ergänzt.

ZUM

**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
NR. 20 „AM STEINWEG“**

FASSUNG VOM: 03.04.2019



VOGELANG

Planungsbüro Vogelsang
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
nuernberg@vogelsang-plan.de
www.vogelsang-plan.de



Landschaftsplanung Klebe
Glockenhofstr. 28
90478 Nürnberg
info@landschaftsplanung-klebe.de
www.landschaftsplanung-klebe.de

IV. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

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

Das Sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Wohnungen, Büros und Dienstleistungen (EWBD)“ - nach § 11 Abs. 2 BauNVO dient sowohl der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes als auch ergänzender Wohn-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen.

Im Rahmen der Zweckbestimmung sind in den im Planteil abgegrenzten Teilbereichen des Sondergebietes folgende Nutzungen zulässig:

- **Teilbereich „großflächiger Einzelhandel“**
 - ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem branchenüblichen Randsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 1.300 m²
 - eine Bäckerei/Café mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m²
- **Teilbereich „Wohnungen, Büros, Dienstleistungen“**
 - Wohnnutzungen
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Räume für freie Berufe

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 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte maximale Grundflächenzahl (GRZ) und maximale Geschossflächenzahl (GFZ) in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse sowie der Oberkanten der Gebäude (OK über NN) bestimmt.
- 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf im Sondergebiet maximal 0,85 betragen.
- 2.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) darf im Plangebiet maximal 1,0 betragen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche (GFZ) bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.
- 2.4 Bei der Bemessung der Gebäudehöhe ist als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Gebäude heranzuziehen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika als Gebäudeoberkante.

3 Bauweise, Baugrenzen

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

Im Sondergebiet ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in der Form festgesetzt, dass die Länge der Gebäude 50 m überschreiten darf.

4 Abstandsflächen

- 4.1 Ungeachtet der festgesetzten Baugrenzen wird für die Errichtung von Gebäuden die Anwendung von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO angeordnet und es sind somit entsprechende Abstandsflächen einzuhalten.
- 4.2 Für den im Planblatt festgesetzten Bereich des Baufensters des Sondergebietes sind abweichend von Ziff. 4.1 i.V.m. Art. 6 BayBO Abstandsflächen von einer Tiefe von 0,25 H, mindestens 3 m zulässig.

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 des Geltungsbereiches nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 5.2 Unterirdische bzw. in das Hauptgebäude integrierte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 5.3 Fahrradstellplätze sind im gesamten Sondergebiet sowohl innerhalb als auch außerhalb von Gebäuden zulässig.
- 5.4 Kfz-Stellplätze dürfen - mit Ausnahme der Fahrgassen - ausschließlich aus wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden. Zu diesen zählen Kies- oder Schotterflächen ohne Nullanteile, wassergebundene Wegedecken, Schotterrasen, Dränpflaster und Rasenfugenpflaster. Das Material für die Tragschicht unter wasserdurchlässigen Belägen ist so zu wählen, dass eine Versickerung des Oberflächenwassers möglich ist.

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 Einkaufswägen. Diese sind im Teilbereich „großflächiger Einzelhandel“ des Sonstigen Sondergebietes auch innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
 - Einfriedungen. Diese sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Grundstücksgrenzen in Form von (mit Gehölzen) hinterpflanzten Stabgitter- und 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 Einkaufswägen 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)

Die verkehrliche Erschließung des Sondergebietes ist nur über die im Planblatt festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig.

8 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Geländesprünge und Geländeaufschüttungen oder -abgrabungen sind durch bepflanzte Böschungen mit einer Maximalneigung von 1:1,5 oder durch Natursteinmauern oder mit Kletterpflanzen (Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung) berankte Betonstützwände mit einer Maximalhöhe von 3 m abzufangen.

9 Führung von Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

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

10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 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 gärtnerisch zu gestalten.
- 10.2 Sämtliche 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 und Sträuchern 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 Die gemäß den zeichnerischen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume sind in unbefestigten Baumscheiben von mind. 8 m² Flächengröße zu pflanzen. Pro Baum muss ein belebter, nicht verdichteter und durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ vorgesehen werden. Diese Pflanzflächen sind gegen Befahren und Reparieren zu sichern.
- 10.5 Um ein Lichtraumprofil von 2,50 m Höhe zu gewährleisten, sind für Bäume im Bereich

von Stellplatzanlagen als Alleebaum aufgeschulte Exemplare zu verwenden (Gütebestimmung gemäß Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., FLL).

- 10.6 Die Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der Lärmschutzwände LSW4 und LSW 5 ist zu den nördlich angrenzenden Grundstücken hin mit einer zweireihigen Hecke aus schnittverträglichen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Hecke darf nicht unter eine Höhe von 2 m zurückgeschnitten werden.

11 Gestaltung der baulichen Anlagen, Fassaden und Dacheindeckung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

- 11.1 Im Sondergebiet sind als Dachform nur Flachdächer bis max. 8° Dachneigung zulässig.
- 11.2 Als Fassadenmaterialien für Gebäude sind zulässig:
- Putz
 - Holz
 - Metall
 - Glas
- 11.3 Für verputzte Fassaden dürfen nur helle und gedeckte Farben verwendet werden.
- 11.4 Bei der Errichtung von Photovoltaik- und Solaranlagen sind diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abzurücken.

12 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist gemäß dem Planzeichen (siehe Ziff. 7 der zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt) zwischen Sondergebiet und dem festgesetzten Fuß- und Radweg eine Lärmschutzwand (**LSW1**) zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in einer Gesamthöhe von 2 m über der geplanten Geländeoberkante des Sondergebietes zu errichten. Westlich muss die Wand direkt an das geplante Gebäude anschließen (Startpunkt) und ist mindestens bis zum östlichen Endpunkt (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/m² aufweisen und fugendicht bzw. mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R_w \geq 20$ dB ausgeführt werden. Weiterhin muss die Wand in Richtung der Ladezone (also auf der südlichen Seite) hochabsorbierend (mit Fassadendämpfung von 8 dB bis 11 dB Pegelminderung; entspricht Klasse A3) ausgebildet werden.

Entlang der Nordseite ist die Wand mit Kletter- oder Rankpflanzen (Arten gemäß Pflanzenliste in der Begründung) zu begrünen. Pflanzbeete für Rank- und Kletterpflanzen müssen mindestens 50 cm tief und (je Pflanze) mindestens 0,5 m² groß sein. Die Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu unterhalten.

- 12.2 Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist gemäß dem Planzeichen (siehe Ziff. 7 der zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt) zwischen dem Teilbereich „großflächiger Einzelhandel“ und dem Teilbereich „Wohnungen, Büros, Dienstleistungen“ des Sondergebietes eine Lärmschutzwand (**LSW2**) zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in einer Gesamthöhe von 4,5 m über der geplanten Geländeoberkante des Sondergebietes zu

errichten. Westlich muss die Wand direkt an das geplante Gebäude (Startpunkt) und oben an die vorgesehene Einhausung anschließen. Weiterhin ist die Wand mindestens bis zum östlichen Endpunkt (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/m² aufweisen und fugendicht bzw. mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R_w \geq 20$ dB ausgeführt werden. Weiterhin muss die Wand in Richtung der Ladezone (also auf der nördlichen Seite) hochabsorbierend (mit Fassadendämpfung von 8 dB bis 11 dB Pegelminderung; entspricht Klasse A3) ausgebildet werden.

- 12.3 An die Lärmschutzwände LSW 1 und LSW 2 sowie an das geplante Gebäude anschließend ist eine Einhausung (**EH**) mindestens in dem nach Planzeichnung festgesetzten Bereich vorzusehen. Die Einhausung muss fugendicht an die Wände und das Gebäude anschließen und ist in einer Gesamthöhe von 4,5 m zu errichten. Innenseitig ist die Einhausung schallabsorbierend mit einem mittleren Schallabsorptionsgrad von $\alpha_w \leq 06$ zu verkleiden.
- 12.4 Als Vorkehrung zum Lärmschutz ist gemäß dem Planzeichen (siehe Ziff. 7 der zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt) mit der Bezeichnung **LSW6** eine Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand ist in einer Gesamthöhe von 3 m über der geplanten Geländeoberkante des Sondergebietes zu errichten. Die Lärmschutzwand muss in der gesamten Länge (entsprechend der festgesetzten Start- und Endpunkte) und Höhe durchgehend und ohne Unterbrechung bzw. Lücke ausgeführt werden. Bei freier Materialwahl muss die Lärmschutzwand ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m² aufweisen und fugendicht bzw. mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R_w \geq 20$ dB ausgeführt werden. Weiterhin muss die Wand in Richtung der Ladezone (also auf der westlichen Seite) hochabsorbierend (mit Fassadendämpfung von 8 dB bis 11 dB Pegelminderung; entspricht Klasse A3) ausgebildet werden.
- 12.5 Als Vorkehrung zum Lärmschutz sind gemäß dem Planzeichen (siehe Ziff. 7 der zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt) im nördlichen Teil des Teilbereichs „großflächiger Einzelhandel“ des Sondergebietes drei Lärmschutzwände (**LSW3, LSW 4 und LSW 5**) zu errichten. Die Lärmschutzwände sind jeweils in einer Gesamthöhe von 2 m über der geplanten Geländeoberkante des Sondergebietes zu errichten. Die Lärmschutzwände müssen in der gesamten Länge (entsprechend der festgesetzten Start- und Endpunkte) und Höhe durchgehend und ohne Unterbrechung bzw. Lücke ausgeführt werden. Bei freier Materialwahl muss die Lärmschutzwand ein Flächengewicht von mindestens 20 kg/m² aufweisen und fugendicht bzw. mit einem bewerteten Schalldämm-Maß $R_w \geq 20$ dB ausgeführt werden.

Die Lärmschutzwand **LSW 3** muss in Richtung des Immissionsortes „Zur Schwedenschanz 2“ (Flurstücksnummer: 1921) hochabsorbierend (mit Fassadendämpfung von 8 dB bis 11 dB Pegelminderung; entspricht Klasse A3) ausgebildet werden.

- 12.6 Als Vorkehrung zum Lärmschutz sind gemäß dem Planzeichen (siehe Ziff. 7 der zeichnerischen Festsetzungen im Planblatt) im Teilbereich „großflächiger Einzelhandel“ des Sondergebietes haustechnische Anlagen am Gebäude und auf dem Dach ausschließlich

in den festgesetzten Flächen (bezeichnet mit **HA1** und **HA2**) zulässig und dürfen jeweils einen Schalleistungspegel¹ von $L_{WA} = 77,0 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.

12.7 Als Vorkehrung zum Lärmschutz sind die Oberflächen sämtlicher Fahrgassen für Kraftfahrzeuge im Sondergebiet zu asphaltieren oder ein akustisch gleichwertiger Belag (Zuschlag für Fahrbahnoberfläche (K_{Stro}) = 0 db(A)) zu verwenden.

13 Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

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

13.2 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.

13.3 Werbeanlagen auf dem Dach sind ausgeschlossen.

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

Eine Blendwirkung von Werbeanlagen auf benachbarte Nutzungen ist auszuschließen.

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

¹ Vgl. zur Definition und Berechnungsweise des Schalleistungspegel die DEGA-Empfehlung 101: Akustische Wellen und Felder, März 2006 der Deutschen Gesellschaft für Akustik e.V., Seite 16 bzw. Kapitel 1.4.3.

Die DEGA-Empfehlung ist beim Bauamt der Stadt Herrieden einsehbar oder kostenlos über die Homepage der Deutschen Gesellschaft für Akustik e.V. (www.dega-akustik.de; Rubrik Publikationen) beziehbar bzw. abrufbar.

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, 03.04.2019

Bearbeitet: Dipl.-Ing. Tobias Altmann; Dipl.-Ing. Sebastian Klebe
in Zusammenarbeit mit der Stadt Herrieden