

## **Stadt Baiersdorf**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnungsplan**

**„Gewerbegebiet Am Kreuzbach Nord – Flur-Nr. 91/3“**

**mit 2. Änderung des  
vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

**„Sondergebiet Einzelhandel Aldi-Markt Am Kreuzbach  
sowie Gewerbegebiet Am Kreuzbach“**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (=TEIL B)**

Vorentwurf vom 16.11.2021

**PLAN SIEHE TEIL A!**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Ergänzend zur Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### A Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird nach § 12 Abs. 3a BauGB als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Dabei sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 2 Punkt 3 – 4 BauNVO allgemein zulässigen Einrichtungen im Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Entsprechend § 1 Abs. 6 BauNVO sind die unter § 8 Abs. 3 Punkt 1 – 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Einrichtungen im Gewerbegebiet nicht zugelassen.

Die folgenden zentrenrelevanten Sortimente der Ulmer Liste gemäß Einzelhandelsgutachten der Stadt Baiersdorf sind nicht zulässig:

- § Sortiment Nahrungs- und Genussmittel: Nahrungsmittel, Tabakwaren
- § Sortiment Gesundheits- und Körperpflege: Pharmazeutischer Bedarf, Drogerieartikel, Kosmetika, medizinische und orthopädische Artikel, Reinigungs- und Pflegemittel
- § Sortiment Bekleidung: Damen-, Herren- und Kinderbekleidung, Lederbekleidung, Meterware für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren
- § Sortiment Schuhe und Lederwaren: Schuhe, Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile)
- § Sortiment Uhren und Schmuck: Uhren und Schmuck aus Edelmetallen und/oder anderen Materialien
- § Sortiment Bücher und Schreibwaren: Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel
- § Sortiment Hausrat, Glas und Porzellan: Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Feinkeramik, Glaswaren, Geschenkartikel, Näh- und Strickmaschinen
- § Sortiment Foto und Optik: Fotokameras, Fotofilme, Projektoren, Objektive etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.)
- § Sortiment Spielwaren und Hobbys: Spiele, Spielzeug, Münz-, Briefmarken- u. a. Sammlungen etc.
- § Sortiment Sport-, -bekleidung und Camping: Sportbekleidung und -schuhe
- § Sortiment Baumarktsortimente: nur Blumen, Fahrradzubehör

Es ist ein Emissionskontingent von tags 65 dB(A)/qm und nachts 0 dB(A)/qm festgesetzt.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ, § 19 BauNVO) ist mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt, bezogen auf die als Gewerbegebiet ausgewiesene Grundstücksfläche. Die Geschossflächenzahl (GFZ, § 20 BauNVO) ist mit 0,8 als Höchstgrenze festgesetzt.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird mit 272,65 mNN festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig.

#### 3. Bauweise (§ 22 BauNVO), überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt (§ 23 BauNVO). Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

#### **4. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die Randeingrünung am West- und Nordrand des Geltungsbereiches wird als interne Ausgleichsfläche mit einer Flächengröße von 536 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Hier ist eine 5,0 – 8,0 m breite, dornenreiche Feldgehölzhecke der Prunetalia-Gesellschaft zu realisieren. Diese Hecke ist zusammengesetzt aus 70 % *Prunus spinosa* (Pflanzqualität: C3 60 – 100), 10 % *Rosa canina* (Pflanzqualität: C3, 60-100), 5,0 % *Crataegus monogyna* (Pflanzqualität: C3, 60 – 100) sowie 15 % *Cornus sanguinea*, *Corylus avellana* und *Sambucus nigra* (Pflanzqualität: VStr, 3-4 Tr, 60 – 100). Der Pflanzabstand hat 1,5 x 1,0 m zu betragen.

Es ist auf autochthones Pflanzmaterial zurückzugreifen. Der Anteil an Heister- und Solitärgehölzen hat 15,0 % (Pflanzqualität: Sol., 3xv., mB. 125-150) zu umfassen. Höherwüchsige Gehölze sind dabei in der Mitte des Pflanzstreifens anzuordnen, niedrigere Gehölze entsprechend vorgelagert zu pflanzen. Die Pflanzung ist mit geeigneten Mitteln ausreichend gegen Wildverbiss zu schützen (z. B. durch Drahtosen, Wildverbissmittel, Einzäunung o. ä.). Während der Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist die Pflanzfläche zur Unterdrückung von Unkrautwuchs und zur Reduzierung der Verdunstung mit Strohmulch (Dicke ca.10 cm) abzudecken. Pflege und Unterhalt sind solange zu gewährleisten, bis derjenige Entwicklungszustand erreicht ist, dass die Pflanzung auch ohne Unterstützung (insbesondere Wässern) dauerhaft überlebensfähig und somit in ihrem Bestand gesichert ist.

### **B Örtliche Bauvorschriften**

#### **1. Fassadengestaltung**

Wandflächen sind mit gedeckten Materialien und Farben auszuführen.

#### **2. Dachgestaltung**

Als Dachkonstruktion sind flache bzw. flachgeneigte Dächer mit einer max. Neigung bis 30° zulässig. Dachbegrünung ist zulässig.

#### **3. Einfriedungen**

Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Im Bereich von Verkehrswegen ist die Höhe zur Freihaltung der Sichtfelder auf 0,8 m beschränkt. Die Zäune sind mit Gehölzen zu hinterpflanzen. Ausnahmen können nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden. Zaunsockel (aus Mauern usw.) sind zur freien Landschaft hin unzulässig, um eine Durchlässigkeit der Siedlungsränder für die Fauna (insbesondere Klein- und Mittelsäuger) zu gewähren. Die Zauanlagen haben einen Bodenabstand von mindestens 15 cm aufzuweisen.

#### **4. Stellplätze**

Parkplätze ohne häufigen Stellplatzwechsel sowie Flächen, die nicht als Verkehrsflächen auf dem privaten Grundstück dienen, sind durchlässig zu gestalten. Zulässig sind z. B. Pflasterflächen mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine.

#### **5. Entwässerung**

Wasser und Abwässer dürfen dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden. Erforderlichenfalls sind auf dem Baugrundstück zusätzliche Entwässerungseinrichtungen einzubauen. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen auch nicht zur BAB A 73 hin abgeleitet werden. Die Entwässerungsanlagen der Autobahn dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

## 6. Beleuchtung

Um Tötungen von Insekten durch Anlockungseffekte normaler Leuchtmittel zu vermeiden, sind zur Beleuchtung der Außenanlagen insektenschonende Natriumdampflampen ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen, also z. B. warmweiße LED-Lampen.

Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen) sind so anzubringen, dass der Verkehrsteilnehmer auf der BAB A 73 nicht geblendet wird.

## 7. Werbung

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß Art. 23 BayStrWG innerhalb der Anbauverbotszone (Bauverbotszone) unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht beeinträchtigt wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) und sie müssen am Ort der Leistung stehen.

## 8. Auffüllung

Für das Baurecht ist eine Erhöhung des Geländeniveaus auf 264,30 m. ü. NN vorzunehmen.

## HINWEISE

### 1. Bodendenkmale

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 Arbeiten befreit.

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.

Des Weiteren ist zu beachten:

- A. Der Antragsteller hat im Bereich von Denkmalflächen und Vermutungsflächen eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
- B. Der Oberbodenabtrag für das Vorhaben ist im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen. Über die Notwendigkeit einer bauvorgreifenden archäologischen Untersuchung wird nach erfolgtem Oberbodenabtrag zu entscheiden sein.
- C. Nach dem Ergebnis des Oberbodenabtrags hat der Antragsteller eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler durchzuführen. Grundlage hierfür sind die Vorgaben zur Dokumentation archäologischer Ausgrabungen in Bayern (Stand: Juli 2010, [http://www.blfd.bayern.de/medienlvorg\\_doku\\_arch\\_ausg.pdf](http://www.blfd.bayern.de/medienlvorg_doku_arch_ausg.pdf)) und gegebenenfalls eine Leistungsbeschreibung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege.

- D. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabungen zu tragen.
- E. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
- F. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, weitere Bestimmungen nachträglich aufzunehmen, zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Zur Vermeidung unbeobachteter Denkmalzerstörungen ist vor Baubeginn beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege der Beginn des Oberbodenabtrags vom Träger des Vorhabens anzuzeigen und die mit der archäologischen Beobachtung beauftragte Fachkraft zu benennen. Eine aktuelle Liste qualifizierter Grabungsfirmen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege erhältlich. Bei frühzeitiger Terminabstimmung (Frist 4 Wochen) ist eine Beobachtung des Oberbodenabtrags durch einen Mitarbeiter des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege möglich.

## **2. Oberflächenwasserableitung**

Für die Versickerung bzw. Einleitung von Oberflächenwasser ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Der Nachweis ist gemäß Merkblatt ATV-DVWK-M 153 („Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“) durchzuführen. Das Merkblatt ATV-DVWK-A 117 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.

Wesentliche Voraussetzung für das Versickern von Niederschlagswasser sind die ausreichende Durchlässigkeit des Bodens sowie ein ausreichender Flurabstand. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass u. a. der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden (Altlasten). Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden.

Zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt einer dauerhaften Funktionsfähigkeit ist der unterirdischen Versickerungsanlage eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten.

Eine dezentrale Versickerung kann unter die Niederschlagsfreistellungsverordnung – NWFreiV fallen. In § 3 Abs. 1 NWFreiV wird zum erlaubnisfreien Versickern eine „flächenhafte“ Versickerung über den Oberboden vorausgesetzt. Die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) müssen beachtet werden.

## **3. Regenwassernutzung**

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwässern wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften und hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen.

Der Bau von Zisternen ist möglich. Pro 100 m<sup>2</sup> Dachfläche wird ein Fassungsvermögen von mindestens 3 m<sup>3</sup> empfohlen.

Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) kann es unabsichtlich zu direkten Verbindungen von Regenwassernutzungsanlagen und der öffentlichen Trinkwasserversorgung kommen kann. Gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV) und der DIN 1988 sind solche Verbindungen unzulässig.

Regenwassernutzungsanlagen müssen gemäß der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV), dem DVGW-Arbeitsblatt 555 „Nutzung von Regenwasser“ und auf den darin genannten allgemein anerkannten Regeln der Technik von einer Fachfirma geplant und installiert werden.

Das Leitungssystem der Regenwassernutzungsanlage und die Trinkwasserleitung (unterschiedliche Versorgungssysteme) sind gemäß 17, TrinkwV farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.

Der Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist gemäß der TVO dem Gesundheitsamt über die Kreisverwaltungsbehörde anzuzeigen.

Sollte das Dachablaufwasser zur Speisung der Waschmaschine genutzt und an dritte abgegeben werden, muss eine zweite Anschlussmöglichkeit mit Trinkwasserqualität zur Speisung der Waschmaschine vorhanden sein.

## **4. Grundwasser**

Vor Baubeginn sollte durch geeignete Untergrunderkundungen abgeklärt werden, wie hoch das Grundwasser ansteht.

Permanente Grundwasserabsenkungen können grundsätzlich nicht befürwortet werden.

Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 BayWG.

## 5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen in der Nähe von Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern und hierzu mit dem Servicecenter der Bayernwerk Netz GmbH Kontakt aufzunehmen.

## 6. Oberboden

Anfallender Oberboden im Bereich von Baumaßnahmen ist vor Baubeginn abzutragen und in Mieten zu lagern. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölzpflanzflächen wieder eingebracht werden oder ist in Abstimmung mit der Kommune extern als Oberboden wiederzuverwenden.

## 7. Verkehrsemissionen

Gegenüber dem Straßenbaulastträger können keine Ansprüche aus Lärm- oder sonstigen Emissionen geltend gemacht werden

## 8. Zweiter Rettungsweg

Im Zuge der Hochbauplanung ist die Sicherstellung eines zweiten Rettungsweges zu beachten.

## 9. Immissionsschutz

Die Ermittlung der Emissionskontingente erfolgte nach ISO 9613-2 bei freier Schallausbreitung. Mit Ausnahme der geometrischen Dämpfung in den Vollraum (4  $\pi$ ) wurden keine weiteren Dämpfungen betrachtet. Die Emissionshöhe wurde mit 1 m über Grund angesetzt.

Im Zuge der Einzelbaumaßnahmen und deren wesentlichen Änderungen kann verlangt werden, dass die Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie die Immissionsrichtwerte gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) nachzuweisen sind.

Zum Schutz gegen Verkehrslärm von der Autobahn A 73 wird empfohlen, in zu errichtende Aufenthalts- und Ruheräume an der Ostseite des Baurechtes beim Erfordernis von Fenstern diese mindestens in der Schallschutzklasse 3 einzubauen.

## 10. Pflanzabstände

Die Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken regeln sich nach dem AG BGB.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 16.11.2021  
Ku-20.055.7

Planungsgruppe **S t r u n z**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052  
( 09 51 / 9 80 03 – 0



Schönfelder