

Die

STADT HEILSBRONN

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie

Art. 81 Abs. 1 und 4 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260)

die 7. Änderung des Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B 15 „Gewerbegebiet Nr. B 15 Gottmannsdorfer Weg / Heuweg“

als

SATZUNG

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Planblatt) dargestellten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 15 bildet. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurstücksnummern zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans: Fl.-Nr. 365/2, Gemarkung Weiterndorf.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

2.1 Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplans wird ein sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

In dem mit „SO“ bezeichneten Bereich des Bebauungsplanes sind zulässig:

- Lebensmittelmarkt (Nahversorger) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² (Nettofläche)
- die Errichtung / der Betrieb eines in die baulichen Anlagen des Lebensmittelmarktes integrierten, eigenständig betreibbaren, Backshops mit Cafenutzung und eigenem Außenzugang.

Eine räumliche Abtrennung des Backshops vom Lebensmittelmarkt für den Sonntagsverkauf ist zulässig.

Die max. zulässige zusätzliche Verkaufsfläche des Backshops beträgt 50 m². Weiterhin zulässig ist ein dem Backshop zugeordneter Verzehrereich im Sinne einer Cafenutzung mit 100 m² Gastfläche. Zusätzlich ist die Errichtung von max. 150 m² Außenbestuhlungsfläche im Sinne von Freischankflächen für den Backshop zulässig.

Hinweis: Der Windfang des Lebensmittelmarktes sowie Außenverkaufsflächen sind bei der Verkaufsflächenermittlung des Lebensmittelmarktes zu berücksichtigen. Unberücksichtigt bleiben bei der Verkaufsflächenermittlung für den Lebensmittelmarkt die WC-Flächen, Lager- und Nebenräume des Lebensmittelmarktes, die Flächen des Backshops, die Außenfläche für Einkaufswagen sowie die zusätzlichen Flächen des eigenständigen Backshops einschl. dessen Vorbereitungsflächen. Bei der Ermittlung der zulässigen Verkaufs- und Verzehrfläche des Backshops werden die WC-Flächen sowie Vorbereitungsflächen, Lagerräume und sonst. Nebenräume nicht eingerechnet. Der Verzehrereich im Sinne einer Cafenutzung ist für die Stellplatzermittlung gem. Stellplatzsatzung der Heilsbronn als Gaststätte zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Außenbestuhlungsflächen.

2.2 Die Festlegungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Heilsbronn sind einzuhalten

Die in der Heilsbronner Liste zentrenrelevanter Sortimente (Ziel 1 des Entwurfs zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, Stand der Fassung aus dem Dezember 2018) aufgeführten nachstehend aufgelisteten zentrenrelevante Sortimente sind im Planungsgebiet der 7. Änderung des Bebauungsplans nur mit nachfolgenden Einschränkungen zulässig:

- a1) Sortiment Gesundheit, Pflege: Medizinische und orthopädische Artikel, pharmazeutischer Bedarf, Körperpflege und Kosmetik, Hygieneprodukte und Papierwaren, Wasch-, Putz- und Reinigungsartikel - zulässig als ergänzendes Randsortiment
- a2) Sortiment Bekleidung: Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Babytextilien, Wäsche, Strumpfwaren, sonstige Bekleidung – zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a3) Sortiment Schuhe und Lederwaren: Schuhe (ohne Sportschuhe), Lederwaren (Koffer, Taschen, Kleinteile, Gürtel) - zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a4) Sortiment Elektrohaushaltsgeräte: Elektrogroßgeräte (Kühl- und Gefrierschränke, Kochgeräte, Waschmaschinen, Wäschetrockner, Geschirrspülmaschinen, etc.) Elektrokleingeräte (Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen, Näh- und Strickmaschinen, etc.), Lampen und Leuchten - zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a5) Sortiment Unterhaltungselektronik: Bespielte Bild- und Tonträger, braune Ware (Fernseh-, Rundfunk-, phonotechnische Geräte, Videorekorder, Auto Hi-Fi, Navigationsgeräte, Satellitenanlagen, etc.), Videospiele und – konsolen. - zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a6) Sortiment Telekommunikation: Mobiltelefone, Telefon- und Telefaxgeräte etc. - zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a7) Sortiment Informationstechnik: Personal Computer, Software, Peripheriegeräte etc. - zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a8) Sortiment Uhren und Schmuck: Uhren und Schmuck aus Edelmetallen und/oder anderen Materialien - zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a9) Sortiment Bücher und Schreibwaren: Papierwaren, Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Kalender, Schreibwaren, Schul- und Büroartikel - zulässig als ergänzendes Randsortiment
- a10) Sortiment Hausrat: Kochgeschirr, Schneidwaren, Bestecke, Glas, Porzellan, Keramik, Plastikwaren, Wohnaccessoires, etc - zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a11) Sortiment Spielwaren, Hobbys: Spiele, Puppen, Plüschtiere, Bauspielzeuge, Fahrzeuge, Modellbau, Bastel- und Malspielwaren, Musikinstrumente, Münz-, Briefmarken- u. a. –sammlungen, Antiquitäten, etc. - zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a12) Sortiment Foto, Optik: Fotoapparate und Objektive, Digitalkameras, Camcorder, Videokameras, Stative, Filme etc., Brillen, Kontaktlinsen und Pflegemittel, optische Geräte (Ferngläser, Mikroskope etc.) - zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a13) Sortiment Sportbedarf, Camping: Sportbekleidung und- schuhe. Nicht Fahrräder und Zubehör, Sportgeräte und –artikel, Campingartikel - zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a14) Sortiment Baby-, Kinderartikel: Kinderwagen, - buggies, Autokindersitze, Tragetaschen, Wickeltaschen, Laufstall, Reisebetten, Baby-, Kleinkindspielwaren - zulässig als zeitlich befristete ergänzende Sonderangebote (Werbeware)
- a15) Sortiment Baumarkt: nur Blumen - zulässig als ergänzendes Randsortiment

Max. 25 % der Verkaufsflächen im Lebensmittelmarkt dürfen für vorgenannte Sortimente der Heilsbronner Liste innenstadtrelevanter Sortimente verwendet werden.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

3.1 Soweit sich aus den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.

3.2 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse wird entsprechend der Festsetzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit maximal I [eins] Vollgeschoss bestimmt.

3.3 Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:

Bei Neu- oder Anbauten werden die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen über maximal zulässige Traufhöhen definiert. Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen ist die Festsetzung der Traufhöhe im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (haustechnische Anlagen) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte max. Traufhöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe im Planungsgebiet ist der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzte Bezugspunkt über NormalHöhenNull (NHN) maßgeblich.

Hinweis: Die Traufhöhen wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der Traufpunkt der Dacheindeckung als max. zulässige Traufhöhe. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für NormalHöhenNull ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden.

§ 4 – Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Diese bilden das Baufenster.

4.2 Freischankflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze sowie Werbeanlagen sind auch außerhalb des festgesetzten Baufensters zulässig.

4.3 Filigrane Hauseingangsüberdachungen und untergeordnete Bau- bzw. Gebäudeteile für haustechnische Anlagen dürfen die dargestellten Baugrenzen und Baulinien um eine Tiefe von max. 1,50 m überschreiten.

4.4 Die Errichtung von überdachten Umhausungen für Einkaufswagen ist bis zu einer Größe von max. je 30 m² auch außerhalb der dargestellten Baufenster zulässig

4.5 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für das sonstige Sondergebiet eine von § 22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise. Zulässig sind im Sondergebiet gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO auch Gebäude mit einer maximalen Länge von max. 59,00 m.

4.6 Die Bauverbotszone entlang der Staatsstraße ST 2410 gem. Bayerischen Straßen- und Wegegesetz ist gem. den gesetzlichen Grundlagen dauerhaft von allen baulichen Anlagen freizuhalten. Anpflanzungen und Leitungen sind analog der bereits genehmigten Bestandssituation mit einem Abstand von mind. 7,50 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße ST 2410 zulässig. Die Errichtung und der Betrieb von Stellplätzen sind analog der bereits genehmigten Bestandssituation mit einem Abstand von mind. 10,00 m vom Fahrbahnrand der Staatsstraße ST 2410 zulässig.

§ 5 – Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze für die geplante Nutzung ist gemäß der Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und deren Ablösung der Stadt Heilsbronn (Stellplatzsatzung) im Stand der jeweils rechtsgültigen Fassung (aktuelle Fassung vom 08.12.2016), zu ermitteln und nachzuweisen.

§ 6 – Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Mauern sind unzulässig.

6.2 Werbeanlagen und Hinweisschilder

Zulässig sind:

- Bestehende und genehmigte Werbeanlagen im Planungsgebiet, auch in der Bauverbotszone der Staatsstraße ST 2410.
- Werbeanlagen und Beschriftungen an den Gebäuden und auf den Freiflächen innerhalb des festgesetzten Baufensters
- Oberhalb der Dachhaut ist an den Gebäuden maximal eine Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage oberhalb der Dachhaut darf eine Gesamthöhe von 2,25 m und eine maximal zulässige Werbefläche von 10,00 m² nicht überschreiten. Die Oberkante der Werbeanlage muss bei Gebäuden mit geneigtem Dach mind. 0,50 m unterhalb des Firsts des geneigten Daches liegen.
- Neue Werbeanlagen oder wesentliche Änderungen bestehender Werbeanlagen außerhalb des festgesetzten Baufensters sind zulässig bis zu einer Größe der Werbefläche von maximal 15 m² sowie einer maximalen Gesamthöhe der Werbeanlage von 5 m über Gelände. Sie dürfen an den bestehenden Standorten außerhalb des Baufensters errichtet werden.

Werbeanlagen in der Bauverbotszone der Staatsstraße ST 2410 sind dem staatlichen Bauamt Ansbach zur Genehmigung vorzulegen. Durch Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße St 2410 erfolgen.

Die notwendigen Sichtdreiecke an der bestehenden Ein- und Ausfahrt in die Nürnberger Straße dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die notwendige Abstandsflächentiefe für Werbeanlagen wird mit 0,25 H, jedoch mind. 3,00 m, festgesetzt.

Hinweis: Im Bereich der Baubeschränkungszone der ST 2410 sind die Werbeanlagen den zuständigen Behörden zur Genehmigung vorzulegen.

§ 7 – Immissionsschutz

Schallschutz

Öffnungen von neu zu errichtenden Warenanlieferungen sind vorrangig nach Norden, Osten oder Süden zu orientieren. Neue Warenanlieferungen auf der Westseite des Baufensters sind zum Schutz der westlich angrenzenden Wohnnutzungen unzulässig.

Ein Betrieb von Freischankflächen im Beurteilungszeitraum Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) ist unzulässig

Technische Anlagen bei gewerblichen Nutzungen:

Sofern neue Anlagen für die technische Gebäudeausrüstung, die im Freien stehen oder innen installiert sind und ins Freie abstrahlen, erforderlich werden, sind diese so auszulegen und zu betreiben, dass die von Ihnen verursachten Geräuschimmissionen an den jeweils nächstgelegenen schutzbedürftigen Räumen die zulässigen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz vor Lärm (TA Lärm) um mind. 10 dB unterschreiten.

Tonhaltige Geräuschanteile, insbesondere bei tiefen Frequenzen unter 100 Hz, sowie impulshaltige Geräusche sind unzulässig. Sofern an den Immissionsorten tonartige Geräusche im Ausnahmefall nicht vermeidbar sind, ist dies durch einen Zuschlag gesondert zu berücksichtigen.

Hinweis: der nächstgelegene Immissionsort befindet sich westlich der Gewerbestraße

§ 8 – Grünordnung

8.1 Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Bei Neugestaltung der Freiflächen sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind durch die Pflanzung von stand-orthemischen Sträuchern zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen bei Neugestaltung der Freiflächen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, die der Inbetriebnahme der neu gestalteten Freiflächen nachfolgen. Die Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall nachzupflanzen. Während des Anwachsens sind die Gehölze in den ersten drei Jahren in Trockenperioden zu wässern.

8.2 Sicherung des Oberbodens

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Mieten außerhalb des Wasserschutzgebiets in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

§ 9 – Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 10 – Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile der 7. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B 15 „Gewerbegebiet Ost, Bereich Gottmannsdorfer Weg / Heuweg“ in der Fassung vom xx.xx.2019 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung (Planblatt)
- Satzung mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet sowie
- Begründung

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Hinweis: Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen), Konzepte und technischen Baubestimmungen können bei der Stadt Heilsbronn, Kammereckerplatz 1, 91560 Heilsbronn eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

§ 11 – Rechtskraft

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. B15 „Gewerbegebiet Ost, Bereich Gottmannsdorfer Weg / Heuweg“ i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2019 tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Aufgestellt: Roßtal, den 10.04.2019
zuletzt geändert am

Heilsbronn, den

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Heilsbronn
Dr. Jürgen Pfeiffer
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Großkronige Bäume:		
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Esche	Fraxinus excelsior
	Stieleiche	Quercus robur
	Winterlinde	Tilia cordata
Kleinkronige Bäume:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Weißdorn	Crataegus-Sorten
	Eberesche	Sorbus aucuparia
	Speierling	Sorbus domestica
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelkirsche	Prunus avium
	<i>Heimische Obstbäume</i>	
Heister:		
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Vogelkirsche	Prunus avium
	Stieleiche	Quercus robur
	Traubeneiche	Quercus petraea
	Mehlbeere	Sorbus aria
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia
	Winterlinde	Tilia cordata
Sträucher:		
	Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
	Kornelkirsche	Cornus mas
	Hasel	Corylus avellana
	Weißdorn	Crataegus monogyna
++	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
+	Liguster	Ligustrum vulgare
+	Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
	Schlehe	Prunus spinosa
	Öfterblühende Strauchrose	Rosa-Sorten
	Purpur-Weide	Salix purpurea
	Korbweide	Salix viminalis
	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
	Roter Holunder	Sambucus racemosa
+	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Kletter- und Schlingpflanzen (zur Begrünung von Fassaden, Rankgerüsten und Zäunen):		
Selbstklimmend:		
++	Efeu	Hedera helix
	Wilder Wein (Mauerwein)	Parthenocissus quinquefolia 'Engelmannii'
	Wilder Wein (dreispitzige Jungefarnrebe)	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'
Rankhilfe erforderlich:		
	Pfeifenwinde	Aristolochia macrophylla
+	Waldrebe	Clematis, starkwüchsige Arten
	Hopfen	Humulus lupulus
+	Geißblatt	Lonicera, in Arten
	Knöterich	Polygonum aubertii
	Kletterrosen	Rosa, in Sorten
++	Blauregen	Wisteria sinensis

+ Kennzeichnung als giftige Pflanze, Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt Anzahl der + bestimmt Giftigkeitsgrad, + leichte Vergiftungen möglich, ++ Vergiftungen mit weniger schwerem Verlauf, +++ schwere bis tödliche Vergiftungen möglich. (Quellen BfR, „Risiko Pflanze – Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfballen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm
- Für Bäume im Bereich befahrener Flächen (asphaltierte Parkplätze) wird eine Baumauswahl nach GALK (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) – Straßenbaumliste, zurzeit Fassung vom 02.04.2019, mit der Verwendbarkeit „geeignet“ oder „gut geeignet“ empfohlen