

Bebauungsplan Nr. 66 **„Sondergebiet Lebensmittelmarkt Happurger Straße“** **mit integriertem Grünordnungsplan**

Stadt Hersbruck
Gemarkung Hersbruck

Begründung
gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)

Entwurf

Bearbeitung:

Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt
Goethestraße 11, 74629 Pfedelbach

Hersbruck, den 22.01.2018
Stadt Hersbruck

A) Allgemeine Begründung	3
1. Erfordernis der Planaufstellung	3
2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen	3
a) Standortentscheidung	3
b) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013	4
c) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Planungsverband Region Nürnberg	5
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand	5
4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung	6
5. Umweltbericht mit Umweltprüfung	6
6. Schutzgebiete	6
7. Baugrund	6
8. Verkehrserschließung	6
9. Ver- und Entsorgung	6
a) Fernmeldeanlagen:	6
b) Trink- und Löschwasserversorgung:	6
c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:	7
10. Immissionsschutz:	7
11. Denkmalschutz	7
12. Altlasten	7
13. Brandschutz	8
14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete	8
15. Grundwasser	8
16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete	8
17. Flächenbilanz	8
B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen	9
1. Art der baulichen Nutzung	9
2. Maß der baulichen Nutzung	9
3. Bauweise und Baugrenzen	9
4. Stellplatzbedarf	10
5. Werbeanlagen	10
6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten	10
7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude	11
8. Immissionsschutz	11
9. Private Grünfläche,	11
10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur	11
C) Anlagen und Bestandteile der Begründung	11
Anlage 1 – Relevanzprüfung zum Artenschutz vom 02.01.2018	
Anlage 2 – schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung wurde durch das Ingenieurbüro Sorge, ... 90449 Nürnberg, Bericht Nr. 14052.1a vom 19.01.2018	
Anlage 3 – Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des ALDI – Marktes des Büros SK Standort & Kommune .. Beratungs GmbH vom Dez. 2017	

A) Allgemeine Begründung

1. Erfordernis der Planaufstellung

Gemäß §1(3) und §2(1) BauGB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der Bebauungsplan liegt im Bereich der Innenentwicklung der Stadt Hersbruck.

Es kommt das Verfahren nach § 13a BauGB, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und die Aufstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB zur Anwendung.

Die Grundfläche liegt bei ca. 6538 m².

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Artenschutz wiederum ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten (siehe Kapitel 5) Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz findet deshalb statt.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines Lebensmittelmarktes zu schaffen ist die Aufstellung dieses Bebauungsplanes nach § 13a BauGB als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig.

2. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

a) Standortentscheidung

Auf den Grundstücken Fl.Nr. 1847/4, 1847/5, 1847/9, 1847/11 und 1847/14 der Gemarkung Hersbruck befindet sich im Bestand ein Lebensmittelmarkt der Fa. Aldi; es ist eine Erweiterung der Verkaufsfläche an diesem Standort von derzeit 961 m² auf ca. 1230 m² vorgesehen.

Der Standort bleibt somit gegenüber dem Bestand unverändert, die Erweiterung der Verkaufsfläche macht jedoch die Ausweisung eines Sondergebietes nach § 11 BauNVO notwendig.

Der geplante Standort befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Hersbruck und ist durch den öffentlichen Personennahverkehr, Geh- und Radwege sowie das vorhandene Straßensystem gut erschlossen.

Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt am südöstlichen Ortsrand von Hersbruck und beinhaltet die Flurstücke Nr. 1847/4, 1847/5, 1847/9, 1847/11 und 1847/14 (best. Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen, Eingrünung und Zufahrt). Die Flächen liegen in der Gemarkung Hersbruck.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,65 ha und ist bereits zu ca. 87 % mit Verkaufsbauwerken, Zufahrten und Stellplätzen überbaut.

Ziele der Planung

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um einen Backvorbereitungs- und Pfandraum sowie eine Vergrößerung der Verkaufsflächen von 961 m² auf 1.230 m².

Die Erweiterung ist erforderlich, um eine Modernisierung des Marktes zu erreichen und dadurch zukünftig die Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit zu steigern und an die heutigen Anforderungen anzupassen.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient den folgenden Maßnahmen:

Schaffung von Sitzgelegenheiten im Kassenvorraum mit Kaffeeautomat, Kundentoilette mit Wickelraum, verbesserte Übersichtlichkeit durch neue Regalsysteme, verbreiterte Gänge incl. Fluchtwege, verbesserte Warenpräsentation. Es kommt zu keiner Sortimentserweiterung.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Hersbruck.

Die im Bestand vorhandene Bebauung lässt nur begrenzt Spielraum hinsichtlich Stellung und Einteilung von Gebäuden, Fahrgassen und Stellplätzen; dies wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen entsprechend übernommen und festgesetzt.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

Eine Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Aldi Süd Lebensmitteldiscounters in Hersbruck, Happurger Straße 23 des Büros SK Standort & Kommune Beratungs GmbH, Benno-Strauß-Str. 7, 90763 Fürth ist **Anlage 3** und Bestandteil der Begründung.

b) Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) vom 22.08.2013, in Kraft getreten am 01.09.2013

- Die vorrangige Innenentwicklung ist für eine kompakte Siedlungsentwicklung (Siedlungen der kurzen Wege) sowie für die Funktionsfähigkeit der bestehenden technischen Versorgungsinfrastrukturen wesentlich, da vorhandene Infrastruktur- und Leitungsnetze nicht proportional zu einem sinkenden Bedarf zurückgebaut werden können. Eine auf die Außenentwicklung orientierte Siedlungsentwicklung führt zu erhöhten Kosten und Unterauslastung bestehender Infrastrukturen.
Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels von zentraler Bedeutung für funktionsfähige und attraktive Innenstädte und Ortskerne, die als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Mittelpunkte erhalten, weiterentwickelt und gestärkt werden müssen. Die städtebauliche und dörfliche Erneuerung trägt wesentlich zur Erreichung dieser Ziele bei. Flächen, die der Naherholung und räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen (z.B. Parkanlagen und Grünflächen) oder Ausdruck einer charakteristischen Siedlungsstruktur sind, sind in der Regel keine geeigneten Potenzialflächen und sind erhaltungswürdig. (LEP zu 3.2 (B))
- In zentralen Orten sollen überörtlich bedeutsame Einrichtungen der Daseinsvorsorge konzentriert werden (vgl. 2.1). Einzelhandelsgroßprojekte sind für die Daseinsvorsorge der Bevölkerung von besonderer Bedeutung. Flächen für die Errichtung, Erweiterung und wesentliche Änderung von Einzelhandelsgroßprojekten dürfen daher grundsätzlich nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Raumverträglichkeit eines konkreten Vorhabens bemisst sich insbesondere auch an den Vorgaben zu den zulässigen Verkaufsflächen (vgl. 5.3.3). Diese Vorgaben können zur Unzulässigkeit von Einzelhandelsgroßprojekten in zentralen Orten mit kleinen Bezugsräumen führen.
Demgegenüber sind Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. Nahversorgungsbetriebe sind Einzelhandelsgroßprojekte, die ganz überwiegend dem Verkauf von Nah-

versorgungsbedarf dienen. Die Größenordnung von 1.200 m² Verkaufsfläche ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebots anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m² Verkaufsfläche ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Stadt- – insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. (LEP zu 5.3.1 (B)).

- Die städtebauliche Integration von Einzelhandelsgroßprojekten dient einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung. Sie trägt darüber hinaus zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes und zu einer Minimierung der Freiflächeninanspruchnahme bei und ist damit Ausdruck einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Zugleich werden auch die Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren in ihrer Funktionsvielfalt gestärkt und motorisierter Individualverkehr vermieden.

Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. (LEP zu 5.3.2 (B)).

- [...] Durch die landesplanerische Steuerung des sortimentspezifischen Umfangs von Verkaufsflächen in Einzelhandelsgroßprojekten wird die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung aufrecht erhalten. Schöpfen Einzelhandelsgroßprojekte ein zu hohes Maß der zur Verfügung stehenden Kaufkraft ab, kann dies zu flächendeckenden Geschäftsaufgaben, insbesondere in Stadtzentren und Ortskernen, zu einer erheblichen Beeinträchtigung der zentralörtlichen Versorgungsstrukturen und zur Verschlechterung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung führen.

Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen-Steuerung freigestellt. (LEP zu 5.3.3 (B)).

c) Ziele und Grundsätze des Regionalplanes Planungsverband Region Nürnberg

Das Mittelzentrum Hersbruck ist kreisangehörige Gemeinde im Landkreis Nürnberger Land und gehört zur Planungsregion 7 „Region Nürnberg“. Durch die Lage ca. 30 km östlich von Nürnberg gehört die Stadt Hersbruck zur engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen sowie zur Metropolregion Nürnberg.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und bestehendes Planungsrecht Bestand

Die Stadt Hersbruck besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit Datum 28.04.2017 und einen Landschaftsplan mit Datum vom 23.10.2003.

Die Flächen sind im betreffenden Bereich des wirksamen Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung entspricht nicht der beabsichtigten Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Lebensmittelmarkt“ gem. § 11 BauNVO.

Die Aufstellung des Beb.pl. Nr. 66 erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB; demnach kann gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB ein Bebauungsplan auch vor Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund des gewählten Standortes (=Überplanung der Bestandsbebauung) sowie der vorliegenden Auswirkungsanalyse zur Erweiterung kann davon ausgegangen werden, dass eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung nicht gegeben ist; im Übrigen dient die Aufstellung dieses Bebauungsplanes auch zur Klärung evtl. zu erwartender Beeinträchtigungen. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Wege der Berichtigung bei einer der nächsten Änderungen angepasst.

4. Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung

Der Geltungsbereich umfasst ca. 0,65 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südöstlichen Ortsrand von Hersbruck und beinhaltet die Flurstücke Nr. . 1847/4, 1847/5, 1847/9, 1847/11 und 1847/14 (best. Lebensmittelmarkt mit Fahrgassen, Stellplätzen, Eingrünung und Zufahrt). Die Flächen liegen in der Gemarkung Hersbruck.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Nordosten durch bestehende Gewerbebauten und die Böschungsrampe zur B14
- Im Südosten durch das bestehende E – Center und die Happurger Straße
- Im Südwesten durch die Happurger Straße
- Im Nordwesten durch bestehende Gewerbebauten bzw. Gebäude des städtischen Bauhofes

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt des Bebauungsplanes zu entnehmen.

5. Umweltbericht mit Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung gem. § 2a BauGB, einschließlich Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 2 Ziff. 1, § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Eine Relevanzprüfung zum Artenschutz wurde durchgeführt. Siehe **Anlage 1**

6. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

7. Baugrund

Die anstehenden Böden können als normal bis gut tragfähig eingestuft werden.

8. Verkehrserschließung

Die Anbindung des SO an das Straßennetz erfolgt über die best. Zufahrt von der Happurger Straße und die bestehende Verbindung zum benachbarten E - Center. Die Straßenführung bleibt in diesem Bereich unverändert.

9. Ver- und Entsorgung

a) Fernmeldeanlagen:

Das von diesem Bebauungsplan betroffene Gebiet wird bereits von den vorhandenen Einrichtungen ausreichend versorgt.

b) Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz der HEWA GmbH sichergestellt.

Da Trinkwasser kostbar ist, ist die Einsparung von Trinkwasser erwünscht, sofern dies unter Berücksichtigung gesundheitlicher, hygienischer und wirtschaftlicher Belange möglich ist. Aus diesem Grunde sollen die künftigen Eigentümer des Gebietes bereits bei der Planung und Errichtung ihrer Betriebe prüfen, ob sie entsprechende Maß-

nahmen vorsehen können (z.B. Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Tanks oder Zisternen für die Toilettenspülung, wassersparende Geräte oder Einrichtungen in den Sanitärräumen usw.).

Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet für den Thermalbrunnen Hersbruck, Zone B.

c) Abwasserbeseitigung - Niederschlagswasser:

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
Es gilt das städtische Satzungsrecht.

Einleitungen von nicht hauswasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht.

Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlagen der Stadt einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der unteren Wasserrechtsbehörde zu beantragen.

Für die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ist gegebenenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig.

Stromversorgung:

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch die vorhandenen Leitungen sichergestellt.

10. Immissionsschutz:

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Der Bauherr hat auf seine Kosten zu prüfen inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten evtl. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

Eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung wurde durch das Ingenieurbüro Sorge, 90449 Nürnberg, Bericht Nr. 14052.1a mit Datum vom 19.01.2018 erstellt.

Diese ist **Anlage 2** und Bestandteil der Begründung.

11. Denkmalschutz

Auswirkungen auf den Denkmalschutz sind durch das Bebauungsplanverfahren nicht zu erwarten.
Hinweise auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

12. Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Baumaßnahme belastende Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.

13. Brandschutz

Die Zufahrt zu dem Grundstück muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden. Im Rahmen der Ausführungsplanung ist auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu achten.

14. Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete

Oberirdische Gewässer, Hochwasserschutzflächen oder Überschwemmungsgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt. Unmittelbar südlich des Geltungsbereiches fließt der Krebsbach.
Neuberechnungen zum Überschwemmungsgebiet haben mögliche Überschwemmungen für den Bereich des Weges Fl.Nr. 1848/1, Gemarkung Hersbruck, ergeben; dieser Weg ist nicht unmittelbar Bestandteil des Plangebietes, er grenzt jedoch im Nord-Osten an das Plangebiet an (vgl. nachrichtliche Hinweise im Flächennutzungsplan der Stadt Hersbruck).
Das Plangebiet befindet sich im Heilquellenschutzgebiet für den Thermalbrunnen Hersbruck, Zone B.

15. Grundwasser

Im Umgriff bzw. im Geltungsbereich sind keine Grundwassermessstellen vorhanden.

16. Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Ausreichende Betriebsdrücke und die Bereitstellung von Löschwasser sind durch die bestehenden Versorgungsanlagen sichergestellt.

17. Flächenbilanz

Bestand

Gesamtfläche Geltungsbereich	6.538 m²
Fläche bestehendes Gebäude	1.582 m ²
Stellplätze	1.387 m ²
Fahrgassen, Rampen und Fusswege	2.663 m ²
Schotterflächen im Bereich der Überführung	201 m ²
Private Grünflächen	705 m ²

Planung

Gesamtfläche Geltungsbereich	6.538 m²
Fläche geplantes Gebäude	1.940 m ²
Stellplätze	1.148 m ²
Fahrgassen, Rampen und Fusswege	2.552 m ²
Schotterflächen im Bereich der Überführung	201 m ²
Private Grünflächen	697 m ²

B) Begründung der Bebauungsplanfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Der gesamte Änderungsbereich soll dem Handel dienen.

Geplant ist die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes um einen Backvorbereitungs- und Pfandraum sowie eine Vergrößerung der Verkaufsflächen von 961 m² auf 1230 m².

Die Erweiterung ist erforderlich, um eine Modernisierung des Marktes zu erreichen und dadurch zukünftig die Attraktivität, Warenpräsentation und Kundenfreundlichkeit zu steigern und an die heutigen Anforderungen anzupassen.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche dient auch der Verbesserung der Warenpräsentation sowie der Verbreiterung der Durchgangs- und Fluchtwege.

2. Maß der baulichen Nutzung

Um möglichst sparsam mit Grund und Boden (§ 1 a Abs. 2 BauGB) umzugehen, wird für die Realisierung eines großflächigen Einzelhandels der vorhandene Standort mit der Bestandsbebauung an der Happurger Straße weiter genutzt; für die geplante Erweiterung werden bereits versiegelte Flächen herangezogen, so dass keine zusätzliche Versiegelung erforderlich ist. Gerade bei einer gewerblichen Nutzung sind häufig Freiflächen notwendig (Stellplätze/private Verkehrsflächen), die befestigt werden müssen und bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche zu berücksichtigen sind.

Der Grad der Versiegelung beträgt derzeit – einschließlich Stellflächen und Fahrbahnen/ Zufahrten - rund 87 %.

Bei einer zukünftigen Um-/Neugestaltung ist auf eine Entsiegelung von Flächen bzw. auf eine Verwendung von versickerungsfähigen Materialien bei der Anlage von Stellflächen und befestigten Außenanlagen zu achten, um den Versiegelungsgrad (GRZ) künftig auf max. 0,8 zu beschränken.

Die Fertigfußbodenhöhe (FFB) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.

Die FFB darf max. +/- 0,50 m davon abweichen.

Die Firsthöhe (FH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Fertigfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sollen eine vernünftige Nutzung ermöglichen und dennoch das Gebiet möglichst harmonisch in die Umgebung einbinden.

Das Baugelände selbst ist weitgehend eben.

3. Bauweise und Baugrenzen

Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 70 m festgesetzt. Hier ergeben sich Einschränkungen durch die vorgesehenen Baugrenzen.

Mit den Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen definiert.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, Fahrradständer und Werbeanlagen zulässig, ausgenommen im Bereich festgesetzter Pflanzgebote.
Die nach der Bayer. Bauordnung notwendigen Abstandsflächen sind einzuhalten (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

4. Stellplatzbedarf

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen, ausgenommen Flächen für die Pflanzgebote gelten, im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens so viel Stellplätze zu errichten, wie es die Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) vorsieht.
Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen.
Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl herzustellen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind an der Gebäudewand zulässig unterhalb der Höhe der Traufe mit max. 20m² Ansichtsfläche pro Gebäudeseite je Betreiber

- Bis zu 3 m außerhalb der süd-westlichen Baugrenze des Gebäudes mit einer Höhe von max. 8 m (gemessen von Fertigfußbodenoberkante Fahrbahn bis Oberkante Werbeanlage) und einer Ansichtsfläche bis max. 4 qm
- an den im Bebauungsplan eingetragenen Zufahrten mit einer Höhe bis zu max. 4 m und einer Ansichtsfläche bis max. 4 qm

Werbeanlagen, die nicht in räumlicher Verbindung mit bzw. an der Stätte der Leistung errichtet werden, sind nicht zulässig.

Lichtwerbung und Projektionswerbung ist nicht zulässig; die Beleuchtung der Werbeanlagen ist blendfrei als indirekte Beleuchtung auszuführen und auf warmweißes Licht zu beschränken

6. Dachformen, Dachgestaltung und Dachaufbauten

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Satteldächer und Pultdächer mit Neigungen von 6° - 10° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude.

Dacheindeckung

Hauptgebäude sind in Ziegeln oder Verblechungen in den Farben rot, rotbraun oder hellgrau auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Dachaufbauten und –einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dächern zulässig.

Die Regelung zu den Dachaufbauten soll eine möglichst harmonische Dachlandschaft sicherstellen, ohne zu restriktiv zu sein.

7. Fassadengestaltung, Stellung der Gebäude

Die Regelungen zur Fassadengestaltung werden auf das notwendige Maß begrenzt.
Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen, Fassadenplatten sind zulässig. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Stadt auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig.

8. Immissionsschutz

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Der Bauherr hat auf seine Kosten zu prüfen inwieweit besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Kosten evtl. notwendiger Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherrn zu tragen.

Eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung und Beurteilung wurde durch das Ingenieurbüro Sorge, 90449 Nürnberg, Bericht Nr. 14052.1a mit Datum vom 19.01.2018 erstellt.
Diese ist **Anlage 2** und Bestandteil der Begründung.

9. Private Grünfläche,

Mit der Festlegung von Pflanzgeboten- und Bindungen pfg/pfb soll deren Verwirklichung gesichert werden.

10. Maßnahmen zum Schutz des Bodens und der Natur

Die Festsetzungen dienen der Eingriffsminimierung. Gerade bei gewerblicher Nutzung ist es häufig notwendig, umfangreiche Freiflächen zu befestigen. Die Oberflächenbefestigung soll auf das notwendige Maß begrenzt werden und, soweit möglich, die Niederschlagswasserversickerung ermöglichen.

Eine Versickerung im Heilquellenschutzgebiet ist nur mit wasserrechtlicher Erlaubnis möglich

C) Anlagen und Bestandteile der Begründung

Die Anlagen 1 bis 3 sind Bestandteil der Begründung.