



Plangrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019; Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND ART. 81 BAYBO

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
- Sondergebiet für Einzelhandel gem. § 11 BauNVO
 - Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- bzw. Höchstmaß
 z.B. II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 (II) maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
 (2,0) maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
 z.B. GR = 1.000 m² maximal zulässige Grundfläche in m²
 z.B. GF = 3.000 m² maximal zulässige Geschossfläche in m²
 z.B. WH max. 4,00 m Mindestmaß der Wandhöhe in m
 z.B. WH max. 12,00 m maximal zulässige Wandhöhe in m
 z.B. LpK tags 65 dB(A) maximal zulässige Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691

1.3 Bauweise, Baugrenzen

- Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- abweichende Bauweise
- einseitige Grenzbebauung zulässig

1.4 Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsfläche
- private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gemeinschaftsparkplätze

1.5 Grünflächen

- Pflanzgebot: Pflanzung von Hochstämmen gemäß textl. Festsetzung Ziffer 10.1

1.6 Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplan
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Tiefgarage
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Werbeanlagen gem. textlicher Festsetzung Ziffer 7
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen: Garagen und Carports
- Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit
- zulässige Dachform: Flachdach
- zulässige Dachform: Pultdach
- zulässige Dachform: Satteldach
- zulässige Dachform: Walmdach
- z.B. max. 45° maximal zulässige Dachneigung: 45°
- Abgrenzung von Art und Maß der Nutzung
- Fläche für Nutzungsbeschränkungen: Ausschluss von Stellplätzen

ZEICHNERISCHE HINWEISE

- bestehende Grundstücksgrenze
- bestehende Flurnummern
- bestehende Gebäude
- bestehende Gebäude zum Abriss vorgesehen
- Vorschlag Bebauung
- Vorschlag Stellplatzanordnung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sägewerksgelände Zirkel"
- z.B. MU_{TF1} Gliederung des Baugbietes hinsichtlich Bauweise und Maß der baulichen Nutzung
- amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet der Elsava (außerhalb Geltungsbereich)
- 60 m Bereich der Elsava gemäß Art. 20 BayWG
- z.B. Bemaßung in m

1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)**
1.1 Urbanes Gebiet (MU) nach § 6a BauNVO (MU_{TF1} - MU_{TF15})
 Festgesetzt wird ein Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO.

- Vergnügungsstätten gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen gemäß § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.
 Auf Flachdächern und Pultdächern mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° sind Dachaufbauten sowie solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie von der Fassade um mindestens 2,50 m zurückgesetzt ausgeführt werden. Sie dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 2,50 m überschreiten.
 Die Photovoltaik- und Solarmodule sind nur in aufgeständerter Ausführung zulässig, die bis 15° geneigten Dachflächen ab 200 m² sind unter und zwischen den Modulen entsprechend Ziffer 6.2 zu begrünen. Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von über 15° sind Photovoltaik- und Solarmodule parallel zur Dachfläche auszuführen.
 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

- 1.2. Sondergebiet für Einzelhandel (SO) nach § 11 BauNVO**
 Festgesetzt wird ein Sondergebiet (SO) nach § 11 Abs. 2 BauNVO 1990 für Einzelhandel. Zulässig sind nur folgende Einzelhandelsbetriebe: Einzelhandel mit Lebensmitteldiscounter. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelsortiment als Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m².
 Randsortimente und Nebenanlagen: Neben den genannten Sortimenten sind im SO jeweils die branchenüblichen Randsortimente zulässig. Im Sondergebiet sind neben den Verkaufsfächern folgende Nebenanlagen und Nebenflächen zulässig: Bürofächern, Lagerflächen, Werbeanlagen.

- 1.3 Ausschluss des Genehmigungsverfahren**
 Gemäß Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ist die Genehmigungsverfahren für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO
 Als festgesetzte Mindestwandhöhe bzw. maximal zulässige Wandhöhe gilt im SO und MU_{TF1} das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der geplanten Oberkante der privaten Verkehrsfläche: Gemeinschaftsparkplätze, gemessen in der Mitte der östlichen Baugrenze des SO bzw. MU_{TF1}.
 Als festgesetzte Mindestwandhöhe bzw. maximal zulässige Wandhöhe gilt im MU_{TF4a}, MU_{TF4b}, MU_{TF5} und im MU_{TF6} das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der geplanten Oberkante der privaten Verkehrsfläche: Gemeinschaftsparkplätze, gemessen jeweils in der Mitte der südlichen Baugrenze des MU_{TF4a}, MU_{TF4b}, MU_{TF5} bzw. MU_{TF6}.
 Als festgesetzte Mindestwandhöhe bzw. maximal zulässige Wandhöhe gilt im MU_{TF2}, MU_{TF3} und MU_{TF5} das Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und der Gehwegoberkante der nördlichen Bahnhofstraße, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze mit dem Baugrundstück.
 Im MU_{TF3} ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal 90% der Grundstücksfläche zulässig.
 Im SO und MU_{TF1}, MU_{TF4a}, MU_{TF4b}, MU_{TF5} und MU_{TF6} ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis maximal 80% der Grundstücksfläche zulässig, eine Überschreitung bis 100 % ist zulässig, sofern diese durch eine mindestens flächengleiche Dachbegrünung ausgeglichen wird.

- 3. Bauweise gemäß § 22 BauNVO und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO**
 Im Urbanen Gebiet MU_{TF4a}, MU_{TF4b} und MU_{TF5} wird eine abweichende Bauweise mit einer zulässigen Baukörperlänge von über 50 m festgesetzt.
 Im MU_{TF3} ist eine abweichende Bauweise mit einer einseitigen Grenzbebauung gemäß der zeichnerischen Festsetzung zulässig.
 Vor den übrigen Außenwänden sind die Grenzabstände gemäß Ziffer 4 einzuhalten.
 Übertragende Vordächer oder Dachüberstände sind auf der Ostseite des SO und MU_{TF1} und auf der Südseite des MU_{TF4a} und des MU_{TF4b} auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn die maximale Auskragung 3,0 m beträgt und eine lichte Höhe von mindestens 3,0 m eingehalten wird.
4. Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO
 Im Geltungsbereich gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO mit folgenden Ausnahmen:
 - Abweichung von Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Abstandsflächenente im SO 0,25 H, mindestens jedoch stets 3,0 m.
 - Abweichung von Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Abstandsflächenente im MU_{TF1} an der Nordseite 0,5 H, mindestens jedoch stets 3,0 m.
 - Abweichung von Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Abstandsflächenente im MU_{TF4a}, MU_{TF4b}, 0, 25 H, an der Nordseite 0,5 H, mindestens jedoch stets 3,0 m.
 - Abweichung von Art. 6 Abs. 5 BayBO beträgt die Abstandsflächenente im MU_{TF5} 0, 25 H, an der Westseite 0,5 H, mindestens jedoch stets 3,0 m.

- 5. Immissionsschutz**
5.1 Gewerbelärm:
 Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Schallimmissionen die zeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingente L_{eq} nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.
 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
 Die Verträglichkeit zwischen den gewerblichen Nutzungen und den zu schützenden Nutzungen im Plangebiet ist gemäß TA Lärm nachzuweisen. Dabei ist auch das Spitzenpegelkriterium TA Lärm für die umliegenden relevanten Immissionsorte zu überprüfen.
 Bei geräuschrelevanten gewerblichen Nutzungen und zu schützenden Nutzungen innerhalb einer MU-Teilfläche (z. B. Gewerbe und Wohn- oder Büronutzungen) ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm nachzuweisen.
5.2 Verkehrslärm:
 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm: Zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm sind für schutzbedürftige Räume auf den MU-Flächen bauliche Schallschutzmaßnahmen am Gebäude vorzusehen.
 Die Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile sind, ggf. unter Berücksichtigung der jeweiligen Spektrum-Anpassungswerte, gemäß DIN 4109 in der zum Zeitpunkt der Abnahme des Gebäudes baurechtlich eingeführten Fassung zu ermitteln. Schlafräume sind mit schalldämmenden Lüftungen auszustatten, die das resultierende Schalldämmmaß des Außenbauteils nicht wesentlich verringern und eine ausreichende Belüftung bei geschlossenem Fenster gewährleisten.
 Im Gebiet MU_{TF1} sind Schlaf- und Kinderzimmer nur an der Ostfassade zulässig.

- 6. Außenwohnbereiche**
 Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) sind bei Neubauten und Umbauten nur an den folgenden Fassaden zulässig:
 MU_{TF1}: nur Ost
 MU_{TF2}: nur Süd, am Anwesen Bahnhofstraße 17 nur mit zusätzlichen Abschirmmaßnahmen
 MU_{TF3} & MU_{TF5}: West, Süd und Ost
 MU_{TF4a}, MU_{TF4b}: alle Fassaden
 MU_{TF6}: West und Süd

Die vorliegenden Beurteilungspegel der Verkehrslärmimmissionen können der Schallimmissionsprognose Y0440.002.04.001 vom 05.03.2020 entnommen werden. Daneben sind die möglichen Anlagenimmissionen zu berücksichtigen.

- 6.1 Dachaufbauten (Photovoltaik- und solarthermische Anlagen)**
 Auf Flachdächern und Pultdächern mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° sind Dachaufbauten sowie solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen zulässig, wenn sie von der Fassade um mindestens 2,50 m zurückgesetzt ausgeführt werden. Sie dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe um maximal 2,50 m überschreiten.
 Die Photovoltaik- und Solarmodule sind nur in aufgeständerter Ausführung zulässig, die bis 15° geneigten Dachflächen ab 200 m² sind unter und zwischen den Modulen entsprechend Ziffer 6.2 zu begrünen. Bei geneigten Dächern mit einer Dachneigung von über 15° sind Photovoltaik- und Solarmodule parallel zur Dachfläche auszuführen.
 Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind architektonisch in die Fassadengestaltung zu integrieren.

- 6.2 Dachbegrünung**
 Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° sind ab 200 m² Dachfläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten (ohne Photovoltaikmodule nach Ziffer 6.1) und Austritte, Freistiege, Fluchtwege, technische Einrichtungen sowie für Belüchtungsflächen.
7. Werbeanlagen
 Werbeanlagen sind in der Größe und Gestaltung dem Baukörper bzw. der Gebäudefassade unterzuordnen und auf die Gestaltung der Gebäudefassade abzustimmen.
 Die Verwendung der Farben von Firmenlogos ist für Werbeanlagen zulässig.
 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie grellen Farben sind unzulässig.
 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
 Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung Werbung ist jeweils eine freistehende Werbeanlage (z.B. Werbetafel, Plakate) zulässig.
 Die Anlage von Flächen mit Stein-, Schotter-, Kies- oder ähnlichen Materialerschüttungen ist mit Ausnahme einer maximal 0,50 m breiten Gebäudeauftraufe nicht zulässig. Auch reine Folienabdeckungen sind unzulässig.

- 8. Tiefgaragen**
 Tiefgaragen einschließlich deren über der Geländeoberfläche gelegenen Zugängen sind innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.
9. Befestigte Flächen
 Das Maß der befestigten Flächen ist auf die technisch funktionale Erfordernisse zu begrenzen. Nicht überdeckte PKW-Stellplätze sind, soweit dem keine wasserwirtschaftlichen Hindernisse entgegenstehen, mit versickerungsfähigen Belägen mit Rasengittersteinen, Rasenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Drainagepflaster u.ä. auszubilden.
 Alternativ ist eine Versickerung des auf Belägen anfallenden Niederschlagswassers über die belebten Bodenschichten zulässig.

- 10. Grünordnung**
10.1 Pflanzgebot
 Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume i.H.M. Wuchsordnung gemäß Auswahlhilfe. Hochstamm, mind. 3 x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm. Für jeden Baum ist ein Mindestwurzelaum von 12 m² sicherzustellen.
Festsetzung zur Pflanzung von hochstämmigen Bäumen:
 - SO: 2 Stück an der Bahnhofstraße
 - MU_{TF1}: 5 Stück am Fußweg im Süden, z.B. Säulen-Hainbuchen
 4 Stück an der Bahnhofstraße im Westen
 6 Stück im Norden Richtung Wohnbebauung
 9 Stück ohne örtliche Festlegung
 - Zentraler privater Parkplatz: 35 Stück
 - MU_{TF2}: 3 Stück
 - MU_{TF3}: 1 Stück
 - MU_{TF4a}, MU_{TF4b}, MU_{TF5}: 1 Stück
 - MU_{TF6}/Priv. Verkehrsfläche 4 Stück
 - Öffentliche Verkehrsfläche 3 Stück

- Auswahlhilfe Gehölze**
Baumarten I. Ordnung (ab 20 m Wuchshöhe):
 Gingko biloba in Sorten
 Gleditsia in Arten und Sorten
 Quercus in Arten und Sorten
 Sophora in Arten und Sorten
 Tilia in Arten und Sorten
 - Fächerblattbaum
 - Christusdorn, Gleditschie
 - Eiche
 - Schurbaum
 - Lederhülsebaum (z.B. "Shademaster")
 - Walnuss
 - Amberbaum
 - Hopfenbuche
 - Vogelkirsche (z.B. "Plena")
 - Stachelbäume
 - Elsbeere
 - Ulmenarten und sorten („Lobel")
 - Zerkowia serrata

- Baumarten II. Ordnung (bis ca. 20 m Wuchshöhe):**
 Aesculus x carnea Bristol
 Acer campestre in Sorten
 Alnus spaethii
 Carpinus betulus in Sorten
 Celtis australis
 Fraxinus angustifolia
 Gleditsia trigonata i. Sorten
 Juglans regia
 Liquidambar styraciflua
 Ostrya carpinifolia
 Prunus avium
 Pyrus calleryana "Chanticleer"
 Sorbus torminalis
 Ulmus spec.
 Zelkova serrata
 - Rotblühende Kastanie
 - Feld-Ahorn (z.B. "Elsrijk")
 - Purpur-Erle
 - Hainbuche (z.B. Säulen-Hainbuche „Frans Fontaine")
 - Zürgelbaum
 - Schmalblättrige Esche (z.B. „Raywood")
 - Lederhülsebaum (z.B. "Shademaster")
 - Walnuss
 - Amberbaum
 - Hopfenbuche
 - Vogelkirsche (z.B. "Plena")
 - Stachelbäume
 - Elsbeere
 - Ulmenarten und sorten („Lobel")
 - Zerkowia serrata

- 10.2 Vegetationsflächen**
 Die nicht mit Gebäuden und Belagsflächen überbauten Flächen sind als Vegetationsflächen (auf belebtem Boden) anzulegen, zu pflanzen und zu unterhalten.
11. Besonderer Artenschutz
 Folgende artenschutzrechtliche Konflikte vermeidende Maßnahmen sind zu treffen:
 (1) Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Schnittmaßnahmen an Gehölzen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen können, sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen.
 (2) Die Baufeldräumung sowie der Abruch oder Umbau von für Fledermäuse oder Vögel zugänglichen bzw. genutzten Gebäuden ist ausschließlich in der Zeit vom 01.10. - 28.02. zulässig. Die Baufeldräumung ist außerhalb dieser Zeit möglich, wenn
 - eine artenschutzkundige Fachkraft vor Baubeginn keine aktuell besetzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten feststellt oder
 - zuvor die betreffenden Flächen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung in diesem Zustand gehalten werden.
 (3) Baumaßnahmen (Beseitigung der Vegetationsschicht / Baufeldräumung) im Bereich von Gras- bzw. Wiesengebieten, Rachen, Gras- und Krautfluren sind nur im Zeitraum vom 01.10. - 28.02. zulässig. Sie sind im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. nur zulässig, wenn
 - zuvor (außerhalb des Schutzzeitraums zwischen 01.03. und 30.09.) die Vegetationsschicht im Baubereich und Baufeld für Boden brütende Vögelarten unattraktiv gestaltet ist, z.B. durch kurzes Abmähen oder Schwarzbrache - oder unattraktive Zustände sind dann während des Schutzzeitraums bis
 - eine Begleichung zur Überprüfung von bestehenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Nester, Gelege, Jungvögel,...) durch Fachkraft (z.B. Biologe, Landschaftsplaner,...) innerhalb der Fortpflanzungszeit ergibt, dass im Eingriffsbereich keine Ruhe- und Fortpflanzungsstätten festgestellt werden.

TEXTLICHE HINWEISE

- 1. Denkmalschutz**
 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- 2. Bodenschutz**
 Auf mögliche Bodenbelastungen wird hingewiesen. Bei organoleptischen Aufwärtigkeiten sind die Kreisverwaltungsbehörde und das Wasserwirtschaftsamt unverzüglich zu verständigen.
 Auf die einschlägigen Vorschriften zur Behandlung von Boden und zum Bodenschutz wird verwiesen (Bundesbodenschutzgesetz, Bundesbodenschutzverordnung, Deponieverordnung, Eckpunktepapier zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen,...).

- 3. Freiflächengestaltungsplan**
 Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.
4. Ver- und Entsorgungsleitungen
 Auf die vorhandenen Leitungen ist bei der Planung Rücksicht zu nehmen (Vermeidung von Beschädigungen, uneingeschränkte Zugänglichkeit, Anzeige der Bauausführung). Zwischen Baumstandorten und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind Schutzabstände von mind. 2,50 m einzuhalten (vgl. Merkblatt R2 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der FGSV Nr. 939, Gemeinschaftsausgabe mit DWA und DWG, Ausgabe 2013). Andernfalls sind bereits beim Einbau der Leitung entsprechende Maßnahmen vorzusehen (vgl. DWG Regelwerk). Es sind die Leitungsschutzanweisungen der Betreiber zu beachten.
5. Entwässerung / Versiegelung / Grundwasserschutz
 Bei der Planung von Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser sind die quantitativen und qualitativen Anforderungen / Vorgaben des DWA - Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie die Technischen Regeln zum schallosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) ist zu berücksichtigen. Für Anlagen, bei denen diese Verordnung nicht greift, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Nicht schädlich verunreinigtes Oberflächenwasser von Dach- und Wegflächen - soweit die Untergrund- und Grundwasserungsverhältnisse dies zulassen möglichst breitflächig über die belebte Bodenzone versickert werden. Grundsätzlich ist die Flächenversiegelung auf ein Minimum zu beschränken. Ebenso sind Bodeneingriffe auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Es sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

- 6. Grundwasserabsenkung**
 Bei hohen Grundwasserständen sind Bauweisen zu wählen, die nicht zu dauerhaften Grundwasserabsenkungen führen (zum Beispiel: wasserdichte Wannen). Gezielte Grundwasserabsenkungen sind wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.
7. Artenschutz
7.1 Vogelschutz
 Bei Fenstern/ Glasscheiben ab einer Größe von 2 m² wird empfohlen, Maßnahmen gegen Vogelschlag aufgrund von Spiegelung / Vordurchsicht zu ergreifen. Mögliche Maßnahmen sind:
 - Wahl transluzenter Materialien oder
 - flächige, außenseitige Markierung oder
 - Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15 %) oder
 - außenseitiges Anbringen von Punktrastern oder anderen für Vögel sichtbaren Strukturen mit mindestens 25 % Deckungsgrad oder
 - Verwendung von UV-Licht reflektierenden Strukturen (z.B. Vogelschutzglas „Ornilux" oder gleichwertig) oder
 - Sonstige geeignete Maßnahmen wie Vorhänge, Jalousien,....

- 7.2 Mauereidechsen**
 Es wurden im Plangebiet Vorkommen der Mauereidechse festgestellt, die als nicht gebietsheimisch (allochthon) zu bewerten sind, womit derzeit die besonderen artenschutzrechtlichen Schutzbestimmungen des §44 BNatSchG als nicht zutreffend bewertet werden (Landesamt für Umwelt Bayern, Höhere Naturschutzbehörde Regierung von Unterfranken) Vorsorglich soll zur Vermeidung der Tötung der Mauereidechse vor Baubeginn bis zum Bauende ein Reptilienschutzzaun entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Flur-Nr. 6642, 6643, 6643/3 aufgestellt und unterhalten werden. Auf dem gemeindlichen Grundstück Flur-Nr. 500/12 werden zusätzliche stark besonnte Lebensraumstrukturen für die Mauereidechse geschaffen (Steinriegel, Sandbunker).
7.3 Sonstiger Artenschutz
 Zum Schutz von Insekten und insektenfressenden Tieren ist Streulicht durch eine gezielte Punktbeleuchtung auf Fassaden- und Verkehrsflächen zu vermeiden. Für Außenbeleuchtungen sollen insektenfreundliche Lichtquellen (Gelblicht, LED-Beleuchtung) verwendet werden. Es wird empfohlen an Gebäudefassaden Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen, die auch in die Fassade integriert sein können, anzubringen.

- 8. Beleuchtung**
 Die Beleuchtung des Marktgebietes ist so auszurichten, dass eine Lichtabstrahlung nach oben vermieden wird (angrenzende Wohnbebauung mit Fenstern im 1./2. Stock).
9. Bebauung im 60 m Bereich der Elsava
 Gemäß Art. 20 BayWG ist für Anlagen im Sinn des § 36 WHG mit weniger als sechzig Metern Abstand von der Uferlinie, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, an Gewässern erster oder zweiter Ordnung eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.
10. Löschwasserversorgung
 Aus dem öffentlichen Wasserleitungsnetz kann ein Löschwassergrundschutz von 1.300 l/min zur Verfügung gestellt werden. Für einen darüber hinausgehenden Bedarf ist der Nachweis im Zusammenhang mit der Baugenehmigung zu erbringen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 14.05.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans „Marktzentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018, geändert am 15.10.2018, hat in der Zeit vom 02.11.2018 bis 03.12.2018 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2018, geändert am 15.10.2018, hat in der Zeit vom 30.10.2018 bis 03.12.2018 stattgefunden.
- Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 02.03.2020 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2020 bis 17.04.2020 öffentlich ausgestellt.
- Der Markt Eisenfeld hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 27.04.2020 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 24.04.2020 als Satzung beschlossen.

- Eisenfeld, den
- (Siegel)
- (M. Luxem, 1. Bürgermeister)
7. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Eisenfeld, den
- (Siegel)
- (M. Luxem, 1. Bürgermeister)

Gesetzliche Grundlagen
 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Markt Eisenfeld
 Bebauungsplan "Marktzentrum an der Erlenbacher Straße (nördlicher Teil)" mit integriertem Grünordnungsplan

M 1 : 1.000

aufgestellt: 23.07.2018
 geändert: 29.10.2018, 02.03.2020, 24.04.2020

bearbeitet: Seifert, Wegner
 gezeichnet: Seifert
 geprüft: Wegner

WEGNER
STADTPLANUNG

Bertram Wegner
 Dipl.-Ing. Architekt Stadtplaner SRL
 Tiergartenstraße 4c 97209 Veitshöchheim
 Tel. 0931/9913870 Fax 0931/9913871
 info@wegner-stadtplanung.de
 www.wegner-stadtplanung.de

Dietz und Partner
 Landschaftsarchitekten BDLA
 Büro für Freiraumplanung GbR
 Engenthal 42, 97729 Eifenhausen
 Tel. 09704/602180 Fax 09704/7275
 www.dietzpartner.de