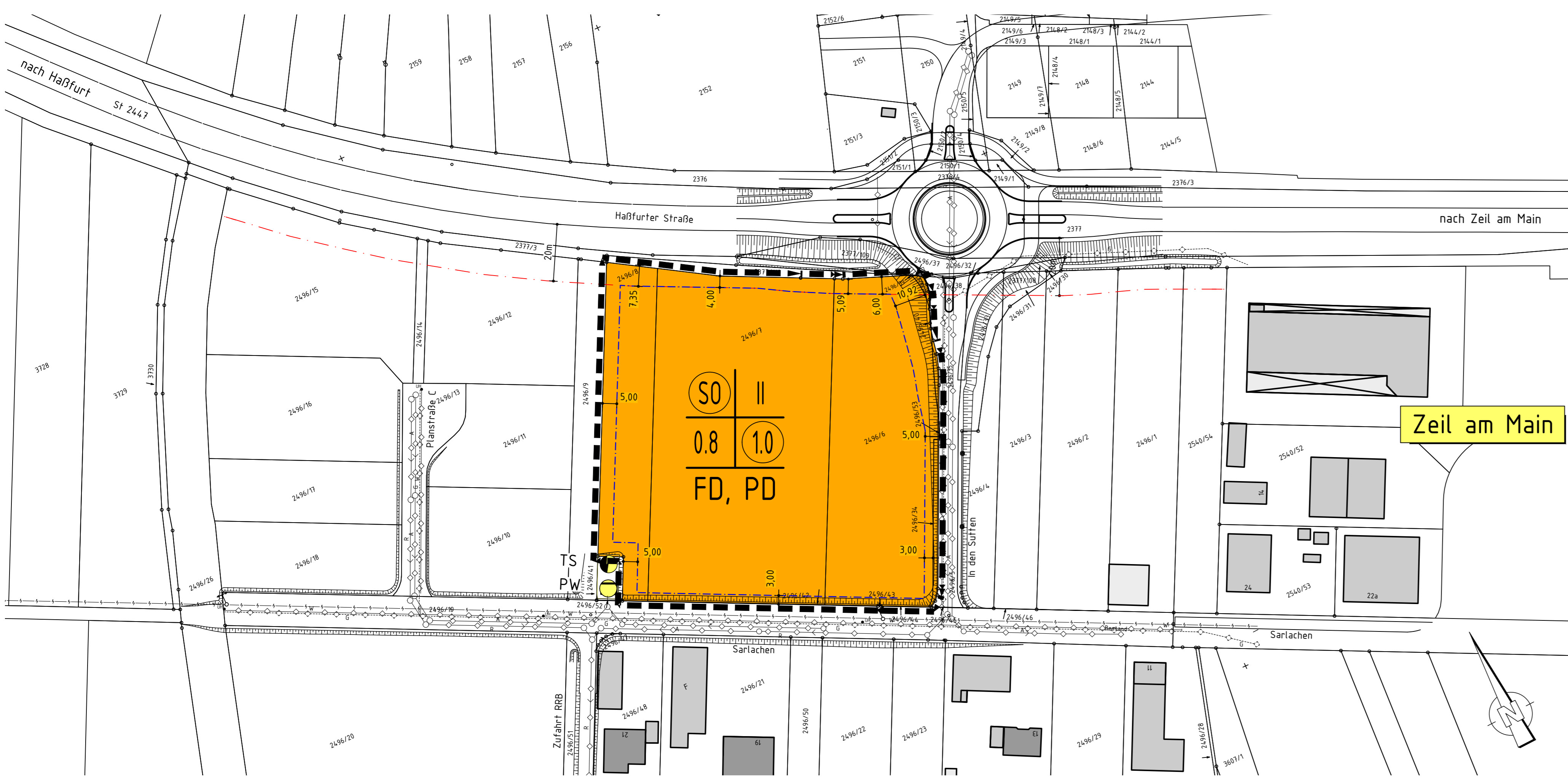




Vorhaben- und Erschließungsplan



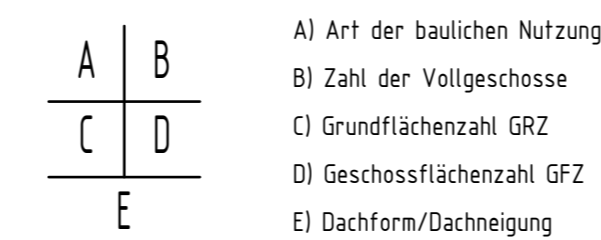
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

I. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage  
 - des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern  
 - des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.12.2017 (BGBl. I S. 3634)  
 - der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)  
 - Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch 1 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GVBl. S. 523)  
 - der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU in Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1957)

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. NUTZUNGSSCHABLONE



A) Art der baulichen Nutzung  
 B) Zahl der Vollgeschosse  
 C) Grundflächenzahl GRZ  
 D) Geschossflächenzahl GFZ  
 E) Dachform/Dachneigung

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

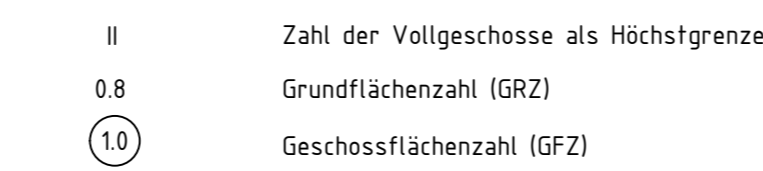
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)



Das Baugebiet wird entsprechend § 11 der BauNutzungsverordnung als Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel festgesetzt.

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

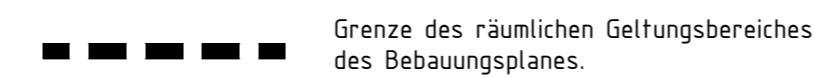
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)



II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze  
 0.8 Grundflächenzahl (GRZ)  
 1.0 Geschossflächenzahl (GFZ)

4. GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

5. BAUWEISEN, BAULINIEN, BAUGRENZEN

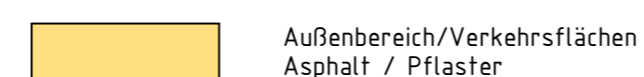
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



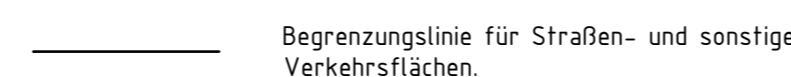
Baugrenzen

6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Außenbereich/Verkehrsflächen  
 Asphalt / Pflaster



Begrenzungslinie für Straßen- und sonstige Verkehrsflächen.

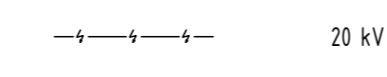
7. FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)



Trafostation  
 Pumpwerk

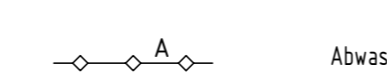
8. SONSTIGE PLANZEICHEN



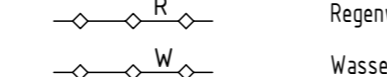
20 kV Leitung  
 Anbauzone zur Z 26 (§ 9 FStrG)



Abwasser  
 Regenwasser  
 Wasser  
 Gas



Grundstücksgrenzen  
 Bestehende Wohngebäude



Bestehende Neben- bzw. Gewerbegebäude  
 Werbemast (Höhe max. 12m)

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 ALLGEMEINES

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1,32 ha. Ein Lebensmittelvollsortimenter mit integrierter Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 1750 m<sup>2</sup> errichtet werden. Dazu kann noch eine Gastronomiefläche von 200 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Der Lebensmittel-discounter darf, gem. Ziel 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm für Bayern, mit einer Größe von 1200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche gebaut werden.

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung der Flurnummern 24.96/6, 24.96/7, 24.96/8, 24.96/34, 24.96/35, 24.96/36, 24.96/37, 24.96/39, 24.96/40, 24.96/42, 24.96/43 und 24.96/44 wird gemäß § 11 BauNVO als Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel (SO) festgesetzt.

SO Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel

3.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0  
 Zahl der Vollgeschosse (max.) II

4.0 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenze angeordnet werden.

5.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 51 Für Gebäude sind Flachdächer bzw. Pultdächer zulässig.
- 52 An der Baugrenze darf die Traufhöhe der Gebäude maximal 8,0 m betragen. Pultdächer müssen Richtung Grundstücksmitte steigen, die Firsthöhe darf 12,0 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdächern darf erst ab einem Abstand von mindestens 3,0 m von der Baugrenze die Traufhöhe auf 12,0 m ansteigen.
- 53 Der obere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut des Gebäudes mit der Außenseite Außenwand, unterer Bezugspunkt ist die Geländehöhe an der Außenwand.
- 54 Dacheindeckungen aus unbeschichteten Kupfer- oder Zinkblechen sind nicht zugelassen.
- 55 Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten Zäunen, maximale Höhe 2,00 m, zulässig.
- 56 Die Grundstücke sind entlang der B 26 mit für- und forlosen Einfriedungen zu versehen, so dass keine unmittelbaren Zugänge und Zufahrten möglich sind.

6.0 WERBEANLAGEN

Der Werbemast darf außerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden. Durch Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Straßenverkehr entstehen. Zudem dürfen bestehende Sichtverhältnisse nicht eingeschränkt werden.

7.0 IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der flächenbezogene Schallemissionspegel auf tags 62 dB(A) und nachts 47 dB(A) festgesetzt. Die Vorgaben der schalltechnischen Festsetzungen sind auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsgrenzwerte nach TA Lärm 6.1 an den maßgeblichen Immissionsorten um mind. 15 dB unterschreitet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte mittels einer qualifizierten schalltechnischen Gutachtens nachzuweisen ist.

8.0 VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

(§ 12 BauGB)

Bestandteile des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind  
 - der Vorhabenbezogene Bebauungsplan selbst  
 - der Vorhaben- und Erschließungsplan  
 - der Durchführungsvertrag

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag ist nicht Bestandteil der Satzung, sondern ist zwischen der Stadt Zeil am Main und dem Vorhabenträger vor Satzungsbeschluss abzuschließen.

IV. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
- PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
- Pflanzgebot für Großbäume, Bindung nach Stückzahl, jedoch ohne Standortbindung
- Pflanzgebot für Großbäume, Bindung nach Stückzahl und Standort
- Zu erhaltender Bestand
- Pflanzgebot für landschaftliche Heckpflanzung mit Breitenangabe und ca.-Standortbindung
- Pflanzgebot für landschaftliche Heckpflanzung mit Breitenangabe und Standortbindung
- Zu erhaltender Bestand
- Pflanzgebote:  
 Entlang Sarlachen, in den Sutteln  
 Hochstämme 18-20 cm  
 Berg-Ahorn  
 Esche  
 Stiel-Eiche  
 Quercus robur
- Grünstreifen  
 Bäume  
 Hochstämme 16-18 cm  
 Feld-Ahorn  
 Spitz-Ahorn  
 Berg-Ahorn  
 Schwarz-Erle  
 Hain-Buche  
 Carpinus betulus  
 Esche  
 Vogel-Kirsche  
 Trauben-Kirsche  
 Stiel-Eiche  
 Winter-Linde
- Sträucher 4-5 Triebe  
 Kreuzdorn  
 Wasser-Schneeball  
 Schlehe  
 Weißdorn  
 Hasel  
 Liguster  
 Roter Hartriegel  
 Hunds-Rose  
 Pfaffenhütchen
- Acer pseudoplatanus  
 Acer platanoides  
 Acer pseudoplatanus  
 Alnus glutinosa  
 Prunus avium  
 Prunus padus  
 Quercus robur  
 Tilia cordata
- Rhamnus cathartica  
 Viburnum opulus  
 Prunus spinosa  
 Crataegus monogyna  
 Corylus avellana  
 Ligustrum vulgare  
 Cornus sanguinea  
 Rosa canina  
 Euonymus europaeus

V. HINWEISE

1.0 Auffinden von Bodendenkmälern (§ 8 BayDSchG)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Zur Sicherung von oberirdig nicht mehr sichtbaren Bodendenkmälern ist auf Folgendes hinzuweisen:

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 Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeigen des Unternehmers oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: 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.

2.0 Abwasserbeseitigung

Das Grundstück wird im Trennsystem entwässert.

Die städtische Entwässerungssatzung ist zu beachten.

3.0 Speichern von Regenwasser

Speicherbecken für die Regenwassernutzung, z. B. zum Gießen oder zur Bewässerung von Grünanlagen, werden empfohlen. Bei den begrünten Flachdächern wird ein wasserspeichernder Systemaufbau empfohlen.

4.0 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bebauung und Gestaltung von Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen, ist der Versickerungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär - sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen - auf die Verwendung versickerungsfördernder Beläge, wie z. B. Pflaster mit Rassefuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten. Unverschlussten Oberflächenwasser kann, soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen, versickert werden. Alternativ ist unverschlussten Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal zu zufleiten.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

1.0 Der Stadtrat hat am 27.07.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gröbera II" in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Einzelhandel" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss und die Festlegung, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wurden am 30.07.2020 öffentlich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Stadtrat hat am 27.07.2020 die Auslegung des Entwurfes der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gröbera II" in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Einzelhandel" mit Begründung jeweils i.d.F. vom 22.07.2020 beschlossen.

Dieser wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.09.2020 bis 22.10.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 10.09.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 17.09.2020 bis 22.10.2020.

2.0 Der Stadtrat hat, wegen einer Änderung der Bruttogeschossfläche, die erneute Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gröbera II" in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Einzelhandel" mit Begründung beschlossen.

Dieser wurde gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.11.2020 bis 11.12.2020 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 16.11.2020 öffentlich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 27.11.2020 bis 11.12.2020.

3.0 Am 18.01.2021 beschloss der Stadtrat die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gröbera II" in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Einzelhandel" mit Begründung jeweils i.d.F. vom 05.11.2020 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Zeil, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Zeil am Main

Stadtmann  
 Erster Bürgermeister

4.0 Ausgefertigt

Zeil, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Zeil am Main

Stadtmann  
 Erster Bürgermeister

5.0 Der Satzungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gröbera II" in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Einzelhandel" wurde am 04.02.2021 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gröbera II" in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Einzelhandel" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 2. Änderung des Bebauungsplans "Gröbera II" in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans "SO-Einzelhandel" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Zeil, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Zeil am Main

Stadtmann  
 Erster Bürgermeister

Zeil, den \_\_\_\_\_  
 Stadt Zeil am Main

Stadtmann  
 Erster Bürgermeister

a	Bruttogrundflächen korrigiert	17.11.2020	Zimmer	17.11.2020	Ruck
ne	Änderungen	ge	am	Name	gepr. am

Vorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplanes		GENEHMIGUNG	
Stadt Zeil am Main			
Plan Nr.	Projekt Nr.		
	1a	02/2020/101	

Landkreis: Haßberge	Tag	Name
---------------------	-----	------

1 : 1000	Vorhabenbezogener Bebauungsplan		entw.	Nov. 2020	Ruck
	SO - Einzelhandel		gez.	Nov. 2020	Zimmer
			gepr.	Nov. 2020	Ruck

Vorhabensträger: Stadt Zeil am Main Marktplatz 8 97475 Zeil am Main	Entwurfsersteller: Technisches Büro Werner Oskar-Serrand-Straße 3 a 97483 Eitmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50
--	--

Datum	Unterschrift	5. November 2020	Datum	Unterschrift
-------	--------------	------------------	-------	--------------