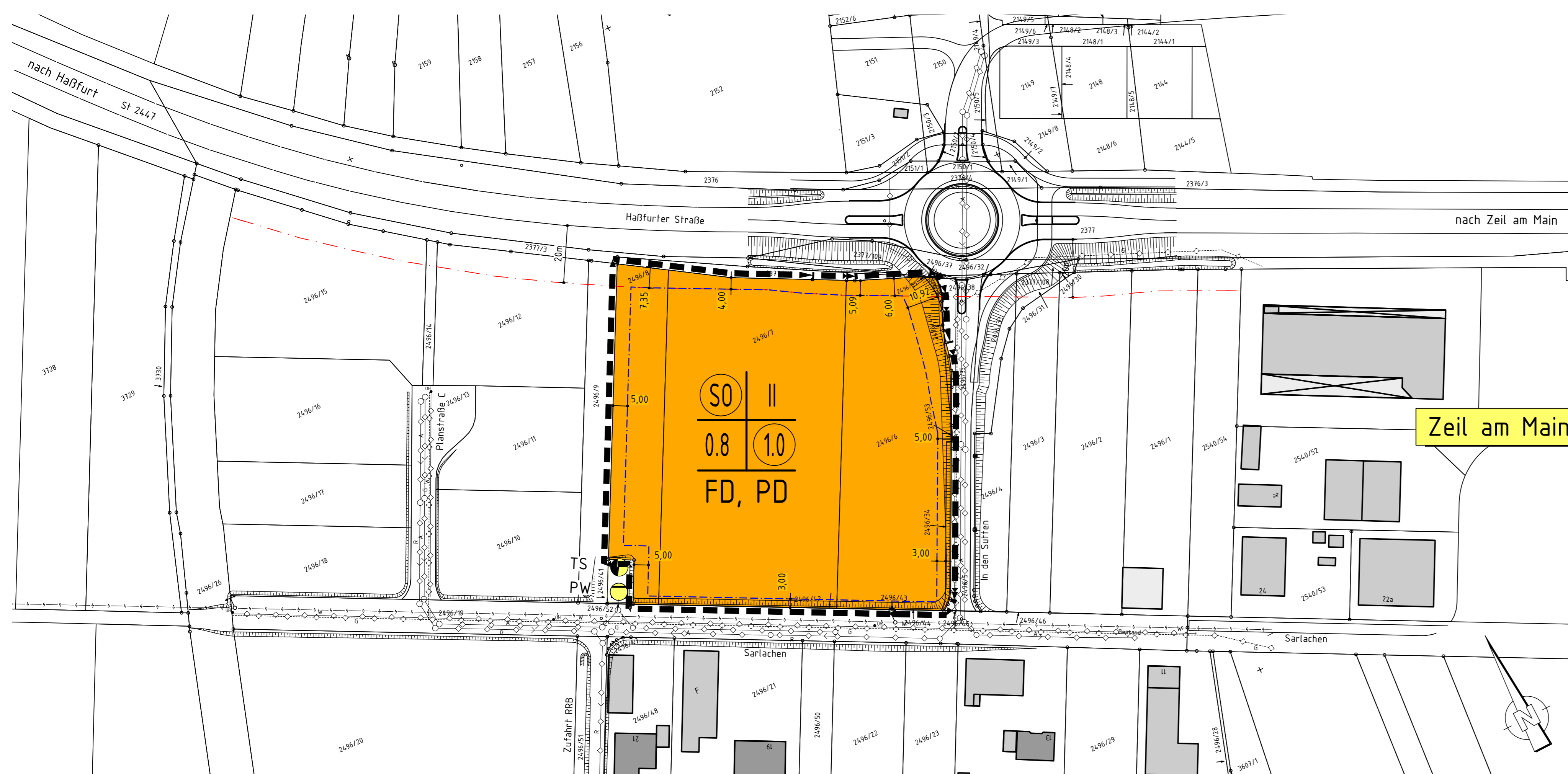


Vorhaben- und Erschließungsplan



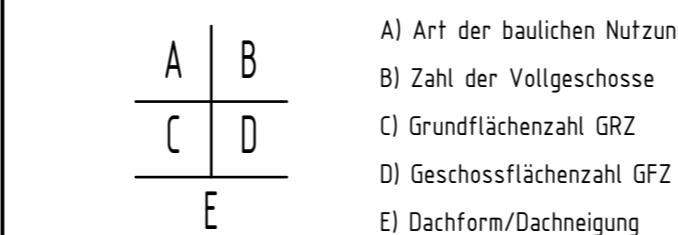
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

I. PRÄAMBEL

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage...

II. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. NUTZUNGSSCHABLONE



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

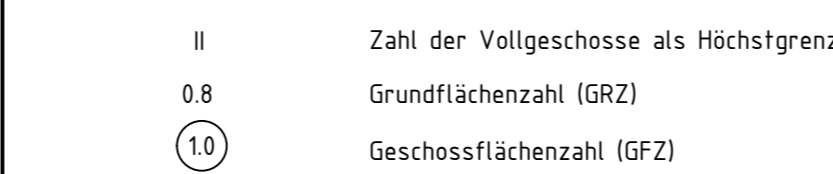
2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauVVO)

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

3. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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



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 BauVVO)

Baugrenzen

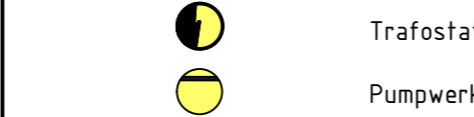
6. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 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)



8. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 20 kV Leitung
- Anbaufreie Zone zur B 26 (§ 9 FSfStG)
- Abwasser, Regenwasser, Wasser, Gas
- Grundstücksgrenzen
- Sichtdreiecke innerhalb derer keine baulichen Anlagen, Einfriedungen, Anpflanzungen oder Abtagungen höher als 0,80 m über Fahrbahnmiveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sind, es sei denn, dass dadurch die Anfahrtsicht nicht behindert wird (z.B. einzelner Baum).
- Bestehende Flurstücksgrenzen
- Flurstücknummern, z. B.
- Bestehende Wohngebäude
- Bestehende Neben- bzw. Gewerbegebäude
- Werbenast (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 integriertem Getränkemarkt darf mit einer Verkaufsfläche von 1750 m² errichtet werden...

2.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs 1 Nr.1 BauGB, § 11 BauVVO)

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 BauVVO als Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel (SO) festgesetzt.

SO Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel

3.0 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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 GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Stellplätze dürfen außerhalb der Baugrenze angeordnet werden.

5.0 FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

- 5.1 Für Gebäude sind Flachdächer bzw. Pultdächer zulässig.
- 5.2 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...
- 5.3 Der obere Bezugspunkt für die First- und Traufhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut des Gebäudes...
- 5.4 Dachneigungen von unbeschichteten Kupfer- oder Zinkblechen sind nicht zugelassen.
- 5.5 Einfriedungen sind nur in Form von hinterpflanzten Zäunen, maximale Höhe 2,00 m, zulässig.
- 5.6 Die Grundstücke sind entlang der B 26 mit tür- und torlosen Einfriedungen zu versehen...

6.0 WERBEANLAGEN

Der Werbenast darf außerhalb der festgelegten Baugrenzen errichtet werden. Durch Werbeanlagen darf keine Blendwirkung auf den Straßenverkehr entstehen...

7.0 IMMISSIONSSCHUTZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird der flächenbezogene Schalleistungspegel 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.

8.0 VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

(§ 12 BauGB)

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

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 Sütten
- Hochstämme 18-20 cm: Berg-Ahorn, Esche, Sichel-Eiche
- Grünstreifen: Bäume, Hochstämme 16-18 cm: Feld-Ahorn, Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Schwarz-Erle, Hain-Buche, Carpinus betulus, Esche, Prunus avium, Prunus padus, Roter Hartriegel, Hunds-Rose, Pfaffenhütchen
- Acer pseudoplatanus, Fraxinus excelsior, Quercus robur
- Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Alnus glutinosa, 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...

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 wasserspeicherndes Systemaufbau empfohlen.

4.0 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Bei der Bauung 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 Raseinfüge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.

VI. VERFAHRENSVERMERKE

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

Der Aufstellungsbeschluss und die Festlegung, dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt wird, wurden am 30.07.2020 ortsüblich 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 Bebauungsplanes "SO-Einzelhandel" mit Begründung jeweils i.d.F. vom 27.07.2020 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 ortsüblich 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 Am ... beschloss der Stadtrat die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gröbera II" in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO-Einzelhandel" mit Begründung jeweils i.d.F. vom ... als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Zeit, den ...
Stadtrat Zeil am Main

Stadtmann
Erster Bürgermeister

3.0 Ausgefertigt
Zeit, den ...
Stadtrat Zeil am Main

Stadtmann
Erster Bürgermeister

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

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes "Gröbera II" in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "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 Bebauungsplanes "Gröbera II" in Form des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "SO-Einzelhandel" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Zeit, den ...
Stadtrat Zeil am Main

Stadtmann
Erster Bürgermeister

1: 1000 Vorhabenbezogener Bebauungsplan SO - Einzelhandel

Vorhabensträger: Stadtrat Zeil am Main
Marktplatz 8
97475 Zeil am Main

Entwurfsverfasser: Technisches Büro Werner Oskar-Serrand-Str. 3 a
97483 Eltmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50

a	Bruttogrundflächen korrigiert	17.11.2020	Zimmer	17.11.2020	Ruck
Nr.	Änderungen	gepr. am	Name	gepr. am	Name
Vorhaben: 2. Änderung des Bebauungsplanes Stadt Zeil am Main mit integrierter Grünordnung im Gewerbegebiet Gröbera II					
GENEHMIGUNG		Plan Nr. 1a	Projekt Nr. 02/2020/101		

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

Vorhabensträger: Stadtrat Zeil am Main
Marktplatz 8
97475 Zeil am Main

Entwurfsverfasser: Technisches Büro Werner Oskar-Serrand-Str. 3 a
97483 Eltmann, Tel. 09522/7088-0, Fax 7088-50

Datum: 5. November 2020
Unterschrift: Unterschrift

Datum: 5. November 2020
Unterschrift: Unterschrift