



Textteil zum "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld", Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg
Grundlage des Bebauungsplanes ist der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates Schlüsselfeld vom 24.08.2023 mit Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 25.01.2024.

Prinzipal:

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3534), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 34) geändert worden ist
- der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 17) geändert worden ist
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 586; BayRS 21-23-03), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- der Gemeindeförderung (GF) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796; BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 1. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82; BayRS 791-1-), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist
- der Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

A. Zeichnerische und textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB, BauNVO und PlanZV

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)
Gebäude für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe (§ 11 Abs. 2 BauNVO).
Im Einzelnen sind in Summe die folgenden Sortimente bis zu einer Maximalgröße Nettogrundfläche zulässig:
Food- und Non-Food-Artikel (inkl. Kassenzone, Windfang etc.): max. 1.200 m²
Getränke (inkl. Kassenzone, Windfang etc.): max. 800 m²
Bäckereifläche: max. 100 m²
Weiterhin gelten folgende Festsetzungen für die einzelhandelsorientierten Flächen:
Offnungszeiten: Bäckereibäckerei werktags (Montag bis Samstag) zwischen 6.00 Uhr und 20.00 Uhr (Bereitschaft zwischen 5.00 Uhr und 22.00 Uhr)
Offnungszeiten des im Edeka-Markt integrierten Bäckereibäckereis zusätzlich am Sonntag zwischen 6.00 Uhr und 18.00 Uhr (Bereitschaft zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr)
In Anlehnung auf die schalltechnische Untersuchung der BfS+ GmbH vom 19.10.2023 sind im Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht mehr als 2 LKW-Anlieferungen zulässig. Die Anlieferungen sind ausschließlich für den städtischen Gebietsbereich der Hauptlieferung zulässig. Getränkelieferungen im Nachtzeitraum (an der nordwestlichen Gebäudeseite) sind nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 9 Abs. 2 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)
- Zahl der Geschosse**
maximal 1 Vollgeschoss zulässig.
- Grundflächenzahl GRZ** (§§ 16, 17 und 19 BauNVO)
Es gilt eine maximale GRZ von 0,9.
Nach § 19 Abs. 4 BauNVO können hinsichtlich der Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl zweiseitige Bestimmungen getroffen werden. Dies ist zur Erfüllung der hier vorliegenden zweckentsprechenden Grundstücksnutzung (Edeka-Markt mit Stellplätzen) zwingend erforderlich, modern wird die Regelung unter § 19 Abs. 4 Satz 3 im vorliegenden Fall in Anspruch genommen.
- Geschossflächenzahl GFZ** (§§ 16, 17 und 20 BauNVO)
Es gilt eine maximale GFZ 0,4
- Höhenfestsetzung** (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die maximale Firsthöhe beträgt 9,50 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Oberkante Firstlinie.
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Abweichende Bauweise** (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Da es sich um ein Sondergebiet mit entsprechenden Nutzungsansprüchen handelt, darf die Gebäudehöhe auf 50 m überschritten. Eine Kombination der Bauweisen nach § 22 BauNVO und einer Grenzbebauung ist zulässig.
- Baugrenzen** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
Die städtebauliche begründete Nachverdichtung bzw. die sinnvolle Innenentwicklung erfordert die Transparenz des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der BauNVO. Die Festsetzung der Baugrenzen und die Abstände sind so zu gestalten, dass die dortigen Werte unterschritten. Das Heranrücken an die Nachbarbaugrenzen wird in Bebauungsplan durch Baugrenzen geregelt.
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Gehweg / Fußweg**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen (Tafeln und Tafeln) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.**
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfaltungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Abs. 6 BauGB)
- Geplante Trafostation**
- Hauptversorgungsanlagen und Hauptwasserleitungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
- Bestehende Gasleitung (unterirdisch)**
- Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt. Versorgungsleitungen (Tafeln und Tafeln) und Versorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.**
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Öffentliche Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen sind durch Einsatz einer standortgerechten Wildblumen-/Wildkräuter Mischung zu begrünen, extensiv zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der nachfolgenden Planperiode zu erfolgen.
- Private Grünflächen**
Die privaten Grünflächen sind strukturiert durch Baum-/Strauchpflanzungen aus vorwiegend (mind. 50 %) heimischen Arten (Anbauwahl siehe Anleihe unter Nr. 13.9) sowie Grün- bzw. Beetflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Ergänzend werden vereinzelt Pflanzgehölze festgesetzt.
Die Verwendung von Nadelgehölzen 1. und 2. Wuchsstufe (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Begrünung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. der nachfolgenden Planperiode zu erfolgen.
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
Die Kellergraben sowie alle unter der Rückstaube liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) sind gegen Rücklauf entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabstürzungen zu beachten (wasserrechtliche Ausführungen).
- Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Begrünungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 8 BauGB)
- Gründerrichtliche Festsetzungen und Begründungsbedingungen innerhalb der Grundstücksflächen. Die nicht überbauenen oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegflächen überbauten Grundstücksflächen sind durch Baum-/Strauchpflanzungen aus vorwiegend (mind. 50 %) heimischen Arten (Anbauwahl siehe Anleihe unter Nr. 13.9) sowie Grün- bzw. Beetflächen strukturiert zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Die Verwendung von Nadelgehölzen 1. und 2. Wuchsstufe (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzen ist unzulässig. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist unzulässig.**
- Pflanzgebot für Bäume**
Zur Stellplatzergänzung sind insg. 9 hochstammige Laubbäume (Mindestpflanzl. Hochstamm, 3xv, StU 18-16 cm, Anbauwahl siehe Anleihe unter Nr. 13.9) zu pflanzen, fachgerecht zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzungen angelegener Mindestqualität zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind legemäßig, unter Einhaltung des Gestaltungsprinzips, bis 5 m verschiebbar.
- Pflanzgebot für Stollsträucher**
Im Bereich des planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebietes sind Stollsträucher (Mindestpflanzl. St. Zw. 150/170) aus vorwiegend (mind. 50 %) heimischen Arten (Anbauwahl siehe Anleihe unter Nr. 13.9) zu pflanzen, fachgerecht zu erhalten und bei Ausfall der Pflanzungen durch Neupflanzungen angelegener Mindestqualität zu ersetzen. Innerhalb des zentralen Heckensystems sind dabei einzelne Gehölze als Überhälter zu entwickeln. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind legemäßig, unter Einhaltung des Gestaltungsprinzips, bis 10 m verschiebbar.
- Pflanzgebot für Strauchhecken**
Im Bereich des planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebietes sind Hecken (Mindestpflanzl. Str. 3xv 150/170) aus vorwiegend (mind. 50 %) heimischen Arten (Anbauwahl siehe Anleihe unter Nr. 13.9) in Reihe (max. Abstand 1,5 m) zu pflanzen, fachgerecht zu erhalten und bei Ausfall der Pflanzungen durch Neupflanzungen angelegener Mindestqualität zu ersetzen. Innerhalb des zentralen Heckensystems sind dabei einzelne Gehölze als Überhälter zu entwickeln. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind legemäßig, unter Einhaltung des Gestaltungsprinzips, bis 10 m verschiebbar.
- Artenliste standortheimischer Gehölze:**
(Eingetragene heimische Arten auch in Sorten sind zulässig)
*stark intolerante Gehölze aufgrund von Trocken bzw. weicht gelippen Fruchtbruch

- Artenliste standortheimischer Gehölze:**
(Eingetragene heimische Arten auch in Sorten sind zulässig)
*stark intolerante Gehölze aufgrund von Trocken bzw. weicht gelippen Fruchtbruch
- Sträucher**
Feld-Ahorn (Acer campestre)
Sitzbäume (Acer pseudoplatanus)
Weiß-Birke (Betula pendula)
Hanische (Cornus betulus)
Winterlinde (Tilia cordata)
Vogelbeere (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Ostgehölze in Sorten
- Sträucher**
Hesek (Cornus avellana)
Aper-Blauheide (Buxus alpinus)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Europäischer Pflehenstrauch (Phedimus coronarius)
Sal-Weide (Salix caprea)
Hundrose (Rosa canina)
Schöne (Prunus spinosa)
Kleiboden (Rhamnus cathartica)
Hainbuche (Cornus sanguinea)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schneizer Holunder (Sambucus nigra)
Felsenmeise (Amelanchier ovalis)

VERBINDLICHE FESTSETZUNGEN

- Minimierung der Verriegelung
Nicht überdeckte Pkw-Stellplätze, Fußwege und Aufenthaltsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. versickerungsfähige Pflaster, Schottrassen etc.) herzustellen. Verkerweesen sind, wo mit Nutzungszwecken vereinbar, ebenfalls wassergebunden herzustellen.
 - Außenstrahlerechtliche Verriegelungsmaßnahmen
Zur Minimierung der Verriegelung auf Freizeitanlagen sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Aufenthaltsflächen, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blauanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerechter Beleuchtung zu vermeiden.
 - Festsetzung von Ausgleichsflächen nach § 9 Abs. 1a BauGB außerhalb des Geltungsbereiches
Der Bebauungsplan wird, als externer ökologischer Ausgleich, zwei Teilbereiche der Fl.Nr. 460, Gmkg, Reichmannsdorf, Stadt Schlüsselfeld, mit insg. 5.038 m² zugeordnet. Einvernehmlich ist ein unentgeltliches Externgrünland (Details siehe Planiet und Begründung zum Bebauungsplan).
 - Sonstige Flächenzeichen**
 - Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallimmissionen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Die Flächen sind durch eine entsprechende Umwehrnung in der Begründung zum Bebauungsplan und die entsprechende Schallschutzberechnung zum Bebauungsplan explizit hingewiesen. Es gelten die dortigen Regelungen.
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze im Sondergebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Flächen für Nebenanlagen / Einlaufwegen-Sammelzonen
 - Fahrradstellplätze und Nebenflächen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Hinsichtlich Nebenflächen sind die Regelungen der BayBO anzuwenden.
 - Umgrenzung von der der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
Schutzflächen im Bereich von Straßenkreuzungen innerhalb des Plangebietes
Diese Schutzflächen sind von jeder schädlichen Nutzung freizuhalten.
Begründung und Einfriedung dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 1 BauGB)
Ausnahmen (§ 31 BauGB)
Bauten, die geringfügig von den Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften abweichen (z. B. geringfügige Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Maßzahlen oder individuell gestaltete Bauwerke) können als Ausnahmen zugelassen werden. Die notwendigen Ausnahmen sind durch die BaugVO missen jedoch eingehalten werden.
 - Ortliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB l.v.m. der BayBO) und Gestaltungsfestsetzungen**
 - Gebäude**
1. Fassaden
Die Gebäude sind mit einem ruhig wirkenden, hellen (auch weißen) Außenputz in gestrichelten Farben zu versehen. Metall- und Holzverkleidungen sowie Stahlblech sind zulässig. Auffällige unruhige Putzstrukturen sowie zueinander kontrastierende Farben sind nicht gestattet. An- und Nebengebäude sind gestalterisch an das Hauptgebäude anzuschließen. Eine Fassadenbegrenzung ist anzubieten.
2. Dachform, Dachneigung und Dachdeckung
zulässig Flachdach, Putzdach
Die Dachdeckung muss aus Metall oder Kunststoffmaterialien erfolgen. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dachendeckungen aus Anstrichmaterialien können als Ausnahmen zugelassen werden. Einmalige Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.
Photovoltaikanlagen werden verbindlich vorgeschrieben. Es ist jedoch sicherzustellen, dass die Verankerung der Photovoltaikmodule nicht durch die BaugVO missen jedoch eingehalten werden können.
Auf Flachdächern und fach geneigten Dächern ist eine extensive Begrünung zulässig und wird empfohlen.
3. Höhenlage
Die Gebäudeoberkante der Bodengröße des Einkaufszentrums (Erdgeschoss-Außenoberkante / EFOK) ist auf einer Höhe von 9,50 m über NN zu errichten. Aufbauten und Abtragungen sind bis zur EFOK zulässig.
 - Stellplätze**
Stellplätze sind auf Privatgrund innerhalb der explizit dargestellten Flächen zulässig.
 - Einfriederungen**
Grundstückseinfriederungen werden nicht zwingend vorgeschrieben, sind aber zulässig. Die Höhe der Einfriedung einschließlich Sockel darf auf max. 1,20 m begrenzt. Dies gilt für Hecken, Stockmauern und bis zu einer Höhe von 25 cm zulässig. Stockmauern sind zulässig. Es wird angeregt, Stützmauern zu begrünen.
 - Hinweise**
 - Bestehende Grundstücksgrenzen
 - Flurstücknummern
 - Grundstück des Vorhabenbeitrags
 - Bestehende bauliche Anlagen mit Hausnummer
 - Vorgesehene Bebauung
 - Hauptgebäude Edeka-Markt
 - Standort Pylon, es ist eine maximale Höhe 15 m zulässig.
 - Bestehende Böschungen
 - Geplante Böschungen
 - Höhenlinien (bestehende Topographie)
 - Maßzahlen
 - Erklärung der Nutzungsschablone / Nutzungstempel
- | Art der baulichen Nutzung | | Zahl der Vollgeschosse | |
|---------------------------|---------------------------|------------------------|---------------------------|
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Dachneigung | Bauweise | | |
- Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur ordnungsgemäßen Verwendung des Bodenmaterials sind Erde und Tierabfälle in bodenschonender Weise gemäß den gesetzlichen Vorgaben, insbesondere § 202 BauGB sowie unter Beachtung der gültigen Regelnwerke und Normen auszuführen.
Für den Fall, dass Bodenabwurf nicht vermeiden oder innerhalb der Baufäche wiederverwendet werden kann, sind abhängig vom gewählten Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen zu beachten. Um Kaskadenwirkungen zu vermeiden, sollte die Entsorgung von überschüssigem Erdabwurf mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen geplant werden.
 - Baustoffe, deren Herstellung, Verarbeitung und Entsorgung die Umwelt und die Gesundheit schädigen und deren Einsatz nach dem Stand der Technik möglich ist, sind nicht verwendet werden. Die Nutzung nachhaltiger und diffusionsoffener Baustoffe wird empfohlen.
 - Rücklaufvermeidung, Kellerentwässerung
Die Kellergraben sowie alle unter der Rückstaube liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) sind gegen Rücklauf entsprechend zu sichern. Es wird empfohlen, erhöhte Anforderungen an die Kellerabstürzungen zu beachten (wasserrechtliche Ausführungen).
 - Niederdruckwasser von versiegelten Flächen darf nicht oberflächlich auf die Verkehrsflächen oder angrenzende Nachbargrundstücke abgeleitet werden.
Wasser, insbesondere Regenwasser, von diesen Flächen nicht abgeleitet werden, oder auf deren Ausschluss von wasserführenden Stoffen nicht ausgeschlossen werden können, sind grundsätzlich nicht senkrecht abzugeben.
Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind die DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsanweisungen zum Umgang mit Regenwasser), das Arbeitsblatt DWA-A-102 Teil 2 für die stoffliche Emissionenabklärung (Nachweis der Mindestanforderungen) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.
Den Bauherren wird aufgrund potenziell vorhandener hoher Grundwasserstände empfohlen, vor Beginn der Baumaßnahmen ein Baugrunderkundung in Auftrag zu geben.
 - Flächen für den überörtlichen Verkehr
Staatsstraße 2762 gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStVG mit 20,0 m breiter Bauverbotzone außerhalb des Plangebietes (gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStVG) und bis auf 10,0 m Breite reduzierter Bauverbotzone im Bereich des Plangebietes sowie 40,0 m breite Bauverbotzone gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStVG.
Die Bauverbotzone ist von jeglichen baulichen Anlagen und Stellplätzen freizuhalten.
Wasser und Abwasser dürfen generell dem Straßenkörper der Staatsstraße und deren Entwässerungseinrichtungen nicht zugeleitet werden.
Der Anfall des Niederschlagswassers von der Staatsstraße bzw. dem Straßengrundstück darf nicht übermäßig werden (§ 146 Abs. 1 Nr. 9 BayStVG i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStVG).
Mit geeigneten Maßnahmen bzw. entsprechender Ausrichtung ist sicherzustellen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Staatsstraße von Stollsträuchern und Photovoltaikanlagen sowie von einer Böschung der Außenanlagen bzw. Beetflächen nicht geblendet werden. Eine eventuelle Blendwirkung der Verkehrsflächen auf der Staatsstraße, die von den entsprechenden (Liniar)anlagen, Stellplätze usw.) ausgeht, ist durch geeignete Schutzmaßnahmen entlang des Grundstücks (z. B. Blendschutzzaun, dichte Begrünung) auszuschließen (§ 9 Abs. 5 Nr. 9 BauGB i.V.m. Art. 9 Abs. 1 BayStVG).
Werbe- und sonstige Hinweisgeber sind gemäß Art. 23 BayStVG innerhalb der Außenverbotzone unzulässig.
- Die Werbung darf nur an Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein, isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbegeräte (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.
- Diese Werbung an Ort der Leistung muss so gestaltet sein, dass eine längere Blickablenkung des Fahrzeugführers nach oder während nicht erforderlich ist, das bedeutet insbesondere:
- nicht überdimensioniert, blendfrei, nicht beweglich,
- in Sekundärbedeutung erkennbar oder zur nur unerschwerlichen Wahrnehmung geeignet.
- Die amtliche Beschilderung darf nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Haftung von Werbegeräten ist unzulässig.
- Eine Befreiung von Werbegeräten kann nur im Einzelfall im Rahmen eines gesonderten Baueingangsverfahrens erfolgen.
 - Denkmalschutz
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.
Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch die Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Eigentümer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige muss den Verpflichteten befristet die längere Kenntnis der Fundorte an den Fundort geben. Die Anzeige muss den Ort des Fundortes angeben, so wie er durch Anzeigen an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befristet.
Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverzüglich zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Gegenstände vorher freigeht oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

- Grenzabstände bei Begrünungen
Bei Neupflanzungen von Gehölzen sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten: Gehölze bis zu 2,0 m Höhe – mindestens 0,5 m Abstand von der Grenze
Gehölze über 2,0 m Höhe – mindestens 2,0 m Abstand von der Grenze
 - Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen
Die Versorgungsleitungen sind zur Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit von Versorgungsleitungen, Bäume und tiefverwurzelte Sträucher aufgrund aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Betreiber Netz GmbH geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im Merkblatt über Baumanstände und elektrische Versorgungsleitungen und Entzugspoleleitungen herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrsweesen, bzw. die DVWV-Richtlinie GW125 sind zu beachten.
 - Achtung im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG sind für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen aktuell keine Altlastenverdachtsflächen eingetragen.
Wirden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Hinweise auf schädliche Bodenverunreinigungen oder Altlasten gefunden, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bamberg unverzüglich zu informieren.
 - Immissionen durch die Landschaft
Durch die angrenzenden landschaftlichen Flächen kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. Diese Belastungen sind in der Regel hinnehmbar.
 - Immissionschutzrechtliche Hinweise haustechnische Anlagen
Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb weiterer nicht in der schalltechnischen Untersuchung vom 25.11.2024 enthaltener haustechnischer Anlagen (z. B. Klimaanlage, Abfaltungen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 10 dB(A) reduziert in der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) um 10 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwertes für den Tag (6,00 bis 22,00 Uhr) von 45 dB(A) und für die Nacht (außerhalb Nachtschicht zwischen 22,00 und 6,00 Uhr) von 30 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht befeuert sein, S. 4, Nr. 7.3 der TA Lärm sein.
Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte und der befeuertem Gebäuden über dem jeweiligen Bauherren und ist im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises zu erbringen.
Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereiches eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafraum) festgesetzt sind. Ansonsten gilt im Gebäudebestand die maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffnetsten Freizeitschutzbereiches.
 - Beleuchtungsanlagen
Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbeleuchtungen, Beleuchtung der Außenanlagen bzw. Betriebsflächen) sind so anzubringen, dass eine Blendwirkung auf benachbarte Grundstücke vermieden wird.
 - Klimaschutz
Für die Gebäudebebauung wird die Nutzung erneuerbarer Energien (u. a. Errichtung von Wärmepumpen) zur Erzeugung empfohlen.
Voraussetzungen für die Errichtung von Wärmepumpen (z. B. Klimaanlage, Abfaltungen, Wärmepumpen) auf die Regelungen der Technischen Anleitung (z. B. Klimageräte, Abfaltungen, Wärmepumpen) auf die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) zum Immissionschutz bezüglich Einhaltung der Immissionsrichtwerte bei der errichtenden Bebauung (siehe C.2).
- VERFAHRENSVERMERKE**
- Der "Vorhabenbezogene Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld" wird als qualifizierter Bebauungsplan im Regelfahrverahren aufgestellt.
 - Die Stadt Schlüsselfeld hat in der Sitzung vom 24.08.2023 die Aufstellung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.09.2023 ortsüblich bekannt gemacht. In der Sitzung vom 25.01.2024 hat die Stadt Schlüsselfeld den Aufstellungsbeschluss vom 24.08.2023 zu ergänzen. Die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses wurde am 25.01.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2023 hat in der Zeit vom 27.11.2023 bis 29.12.2023 stattgefunden.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 19.10.2023 hat mit Schreiben vom 17.11.2023 bis 29.12.2023 stattgefunden.
 - Zu dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.01.2024 beteiligt.
 - Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.01.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.01.2024 bis 25.01.2024 öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 25.01.2024 bekannt gemacht.
 - Die Stadt Schlüsselfeld hat mit Beschluss des Stadtrates vom 25.01.2024 den "Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld", gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 25.01.2024 als Satzung beschlossen.
- Schlüsselfeld, den (Siegel)
1. Bürgermeister
- Schlüsselfeld, den (Siegel)
1. Bürgermeister
- BAMBERG, 19.10.2023**
GEÄ: 25.01.2024
- VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN ZUM NEUBAU EINES EDEKA-MARKTES IN SCHLÜSSELFELD**
STADT SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS BAMBERG
- Kartengrundlage: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023
- ENTWURFSVERFASSER**
- BFS+ Wehner**
Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg
Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de
- TEAM 4 Bauernschmitt + Wehner**
Landchaftsarchitekten + Stadtplanner PartGmBh
90491 Nürnberg oedenberger str. 65
www.team4-planung.de | info@team4-planung.de