

SONDERGEBIET FACHMARKTZENTRUM	
0,8	8.500 m²
a	TH / OKG 10 m
0 - 10°	

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Der Bebauungsplan setzt bezüglich der Art der baulichen Nutzung ein „Sondergebiet - Fachmarktzentrum“ gem. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO fest. Innerhalb des Fachmarktzentrens sind max. fünf Einzelhandelsbetriebe zulässig.
 - Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für die Waren- und Sortimentsgruppen Möbel / Einrichtungen, Bau-, Heimwerker-, Pflanzen-, Garten- und Zooartikel, Bodenbeläge / Teppiche / Tapeten, Fahrzeuge und Fahrzeugteile sowie Brennstoffe.
 - Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe für die Waren- und Sortimentsgruppen Elektroartikel und Unterhaltungselektronik, Büroartikel, Sportgroßgeräte, Campingartikel sowie ein Motorradshop.
 - Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe für die Waren- und Sortimentsgruppen Drogerie / Pharmazie / Reformwaren sowie der innenstadtrelevanten Waren- und Sortimentsgruppen Textilien / Bekleidung, Sportkleingeräte / Sporttextilien und -schuhe, Schuhe / Lederwaren, Uhren / Schmuck, Foto / Optik, Spielwaren, Nahrungsmittel (Tageseinkauf), Haushaltswaren / Wohnbedarf, Papier- und Schreibwaren, Buch- und Musikalienhandel, Glas / Porzellan sowie Kunstgewerbe.
 - Die max. Verkaufsfläche wird auf 37,2 % der jeweiligen Grundstücksfläche festgesetzt.
 - Innerhalb der unter Pkt. 1.1 a) zulässigen und Pkt. 1.1 b) ausnahmsweise zulässigen Einzelhandelsbetriebe, sind innenstadtrelevante Sortimente gem. Pkt. 1.1 c) bis zu einer Fläche von max. 10 % der tatsächlichen Verkaufsfläche der einzelnen Fachmärkte zulässig.
 - Warensortimente, die insgesamt oder teilweise dem periodischen, kurzfristigen Grundbedarf zuzurechnen sind, sind unzulässig.
 - Ausnahmsweise können in Teilbereichen auch andere Nutzungen zugelassen werden, die in einem Gewerbegebiet nach § 8 und / oder nach § 13 BauNVO zulässig sind. Die vorwiegende Nutzung als Sondergebiet - Fachmarktzentrum muss jedoch gegenüber den anderen gewerblichen Nutzungen gewahrt bleiben.
 - Die Schank- und Spelawirtschaften, die unter den zulässigen Gewerbebetrieben aller Art nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO fallen, werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
 - Die zulässigen Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
 - Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
 - Das Sondergebiet ist in seiner Schutzwürdigkeit nach Bundesimmissionsschutzgesetz i. V. mit der DIN 18005 Teil 1 einem Gewerbegebiet im Sinne von § 8 BauNVO gleichgestellt.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.
 - Geschossfläche (GF) gem. § 20 BauNVO: Es ist eine Geschossfläche von max. 8.500 m² zulässig.
 - Höhe baulicher Anlagen Traufhöhe (TH) und Oberkante Gebäude (OKG) gem. § 18 BauNVO: Die Traufhöhe und die Oberkante Gebäude wird auf max. 10 m begrenzt. Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweghinterkante), im Schnittpunkt der nord- und südöstlichen Grundstücksgrenze (Höhe 209,48 m ü. NN). Der obere Bezugspunkt ist bei einem geneigten Dach die Traufhöhe. Bei einem Flachdach ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Gebäudes.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Im Plangebiet wird die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. In der abweichenden Bauweise darf die maximale Gebäudelänge, unter Beachtung der allseitigen Grenzabstände (vordere, rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen) nach den Bestimmungen des Art. 6 BayBO, mehr als 50 m betragen.
 - Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen

- Grünflächen**
Die Grünflächen sind mit Bodendeckern, Sträuchern und Rasen- oder Wiesensaat dauerhaft zu begrünen.
- Baumpflanzungen**
 - Zur Durchgrünung des Sondergebietes ist je 300 m² der nicht durch Hochbauten überbauten Grundstücksfläche mind. ein groß- bis mittelkroniger, heimischer standortgerechter Laubbaum (l. oder ll. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
Pflanzenauswahl: Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Sorbus aria (Mehlbeere), Tilia cordata (Winter-Linde).
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm.
 - Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Bauliche und städtebauliche Gestaltung**
 - Gestalterische Dachaufbauten können bis zu 25 % der Dachfläche ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2 m als Maschendrahtzaun oder als Einfriedungsmauer (Putz- oder Stichtmauerwerk) zulässig:
 - an den vorderen Baugrenzen
 - an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen.
 - Stützmauern zum Geländeausgleich sind auf die zulässige Gesamthöhe für Einfriedungen von max. 2 m anzurechnen.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen angebracht oder errichtet werden. Ausnahmsweise ist innerhalb der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze zur Kennzeichnung der Kundenzufahrten und der Anlieferung je ein bis zu 1,5 m² großes, zweiseitiges Standtransparent mit Firmenhinweis zulässig. Die Ein- und Ausfahrten dürfen nicht behindert werden.
 - Die Oberkante sämtlicher Werbeanlagen und Markenzeichen darf die zulässige Gebäudehöhe des vorhandenen oder geplanten Gebäudes um höchstens 3 m überschreiten; hiervon ausgenommen ist Pkt. 2.4 b.
 - Die Flächen von Werbeanlagen an einer Fassade dürfen zusammengerechnet nicht mehr als 10 % der Fläche der jeweiligen Fassadenseite betragen, der sie zugeordnet oder auf der sie angebracht sind. Ausnahmsweise dürfen die Flächen für Werbeanlagen auf der Fassadenseite, auf der die Kundenhauptzugänge liegen, zusammengerechnet max. 15 % der Fläche der Fassadenseite betragen. Die Werbeflächen der einzelnen Betriebe sind hinsichtlich ihrer Größe und Form aufeinander abzustimmen.
 - Die Werbeflächen von separat stehenden Werbeanlagen, einschließlich Pylon, dürfen zusammengerechnet max. 0,5 % der Grundstücksfläche betragen. Bei Grundstücksflächen < 4.000 m² ist eine Werbefläche bis 20 m² zulässig.
 - Die Größe der einzelnen Werbefläche von separat stehenden Werbeanlagen ist auf max. 10 m² beschränkt; hiervon ausgenommen ist Pkt. 2.4 b.
 - Zulässig ist ein max. dreiseitiger hinterleuchteter Werbepylon. Die Größe der Werbefläche einer Seite darf max. 20 m² betragen. Die Oberkante des Pylons darf die zulässige Gebäudehöhe um max. 5 m überschreiten.
 - Zulässig sind zusätzlich pro angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche zwei nicht beleuchtete Fahnenmasten bis zu einer Höhe von max. 10 m.
 - Unzulässig sind Werbeanlagen
 - An Bäumen, Einfriedungen, Leitungs- und Lampenmasten sowie an Türen, Toren, Fensterläden, Balkonen, Brüstungen, Erkern und ähnlichem.
 - Mit Wechsel- und Blinkbeleuchtung und bewegtem Laserlicht beleuchtete Werbeanlagen dürfen keine Reflexionselemente enthalten und nicht blenden.

ERKLÄRUNG DER PLANZEICHEN

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

1. PLANHARFE

SONDERGEBIET FACHMARKTZENTRUM		ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,8	8.500 m²	GRUNDFLÄCHENZAHL GRZ	GESCHOSSFLÄCHE GF
a	TH / OKG 10 m	BAUWEISE	TRAUFHÖHE / OBERKANTE GEBÄUDE
0 - 10°		DACHNEIGUNG	

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 11 ABS. 3 NR. 1 BAUNVO)

SO SONDERGEBIET FACHMARKTZENTRUM

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB, § 16 BAUNVO)

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
8.500 m² GESCHOSSFLÄCHE (GF)
TH / OKG 10 m TRAUFHÖHE / OBERKANTE GEBÄUDE; OBERER BEZUGSPUNKT
Höhe 209,48 m ü. NN UNTERER BEZUGSPUNKT

4. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §§ 22 UND 23 BAUNVO)

a ABWEICHENDE BAUWEISE
BAUGRENZE

5. SONSTIGE PLANZEICHEN

■ GRENZEN DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
■ PRIVATE GRÜNFLÄCHE
▼ ▲ EIN- UND AUSFAHRT

6. HINWEISE

GRUNDSTÜCKSGRENZE
3,0 m BEMESSUNG IN METERN

7. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

BAUVERBOTSGRENZE GEM. § 9 ABS. 1 BUNDESFERNSTRASSENGESETZ IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB

GESETZESGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzielenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. 2007, S. 588), zuletzt geändert durch Art. 78 Abs. 4 des Gesetzes vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723).

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

- Die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) sind einzuhalten.
- Die Grundstücke müssen aus entwässerungstechnischen Gründen auf das Straßenniveau aufgefüllt werden.
- Das Auffüllmaterial für die Grundstücke darf nur aus Bodenaushub bestehen. Eine Verwendung von wassergefährdenden Stoffen wie Müll, Bauschutt, Straßenabbruch etc. ist unzulässig.
- Sämtliche unter der Straßenhöhe liegenden Bauteile müssen wasserdicht und auftriebsicher ausgebildet werden. Ausnahmen können im Benehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Schweinfurt zugelassen werden, wenn öffentliche Interessen nicht entgegenstehen.
- Als Entwässerungsebene wird lediglich die Straßenhöhe garantiert (Städtische Entwässerungssatzung und DIN 1861).
- Das Abwasser wird der zentralen städtischen Kläranlage zugeleitet.
- Grund-, Quell-, Drainage-, Handdruck- und Schichtwasser sind nicht in die städtische Kanalisation, sondern gesondert abzuleiten (§ 15 Abs. 2 Städtische Entwässerungssatzung).
- Es wird empfohlen, Oberflächenwasser in Zisternen mit einer Größe von mind. 2,5 m³ pro 100 m² angeschlossener Fläche zu speichern und zur Bewässerung von Grünflächen oder zur Toilettenspülung zu verwenden.
- Gezielt konzentrierte Versickerungsanlagen sind wasserrechtlich zu behandeln.
- Die Befestigung der Wege, Zufahrten und Höfe, Kfz-Stell- und Parkplätze soll mit wasserdurchlässigen, versickerungsfähigen Belägen hergestellt werden, soweit es die wasserrechtlichen Belange (nur Anfall von sauberem Oberflächenwasser) zulassen. Alternativ kann das Oberflächenwasser auch breitflächig in Grünbereiche abgeleitet und versickert werden.
- Die Versorgung des Gebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist gesichert.
- Im Hinblick auf den sorgfältigen Umgang mit den natürlichen Energien sollte bei der Gebäudeplanung die Nutzung der Sonnenenergie und die energiesparende Bauweise beachtet werden. Es ist eine optimale Wärmedämmung, Sonnenenergie- und Regenwassernutzung sowie der Einsatz wassersparender Armaturen anzustreben.

VERFAHRENSVERMERKE

- ÄNDERUNGSBESCHLUSS IN DER STADTRATSSITZUNG AM 27.10. 2009
 - ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES BESCHLUSSES AM 25.03.2010
- BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 13a ABS. 2 I. V. M. § 13 ABS. 2 UND § 4 ABS. 2 I. V. M. § 4a ABS. 2 BAUGB VOM 25.03.2010 BIS 07.05.2010
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 13a ABS. 2 UND 13 ABS. 2 I. V. M. § 3 ABS. 2 BAUGB VOM 06.04.2010 BIS 07.05.2010
 - ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG AM 25.03.2010
 - ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 2 I. V. M. § 4a ABS. 3 BAUGB VOM 13.09.2010 BIS 08.10.2010
 - ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG GEMÄSS § 3 ABS. 2 I. V. M. § 4a ABS. 3 BAUGB VOM 24.09.2010 BIS 08.10.2010
 - ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DER AUSLEGUNG AM 16.09.2010
- SATZUNGSBESCHLUSS GEMÄSS § 10 ABS. 1 BAUGB IN DER STADTRATSSITZUNG AM 28.10.2010

UNTERSCHRIFT FÜR DIE NUMMERN 1 - 6 SOWIE AUSFERTIGUNG DES BEBAUUNGSPLANES

SCHWEINFURT, DEN 16. Nov. 2010

(SIEGEL)
REMELE, OBERBÜRGERMEISTER

- ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES SATZUNGSBESCHLUSSES UND IN KRAFT GETRETEN GEMÄSS § 10 ABS. 3 BAUGB AM 22. Nov. 2010

UNTERSCHRIFT FÜR DIE NUMMER 7

SCHWEINFURT, DEN 23. Nov. 2010

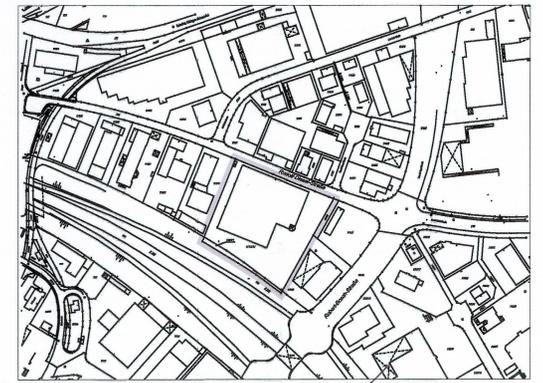
(SIEGEL)
REMELE, OBERBÜRGERMEISTER

Stadt Schweinfurt



Bebauungsplan Nr. S 12 - 8. Änderung

im Bereich der Grundstücke Rudolf Diesel-Straße 14, Fl. Nr. 1210/34 und 1293/1, in Schweinfurt, Gemarkung Schweinfurt



Schweinfurt, den 22.03.2010

Geändert und ergänzt am 13.08.2010 sowie am 15.10.2010

Baufereferat
Dipl.-Ing. Müller, berufsm. Stadtrat

Stadtplanungsamt
Dipl.-Ing. Sauer

Sachbearbeitung
Dipl.-Ing. Daniel

Planverfasser:

[Handwritten signature]