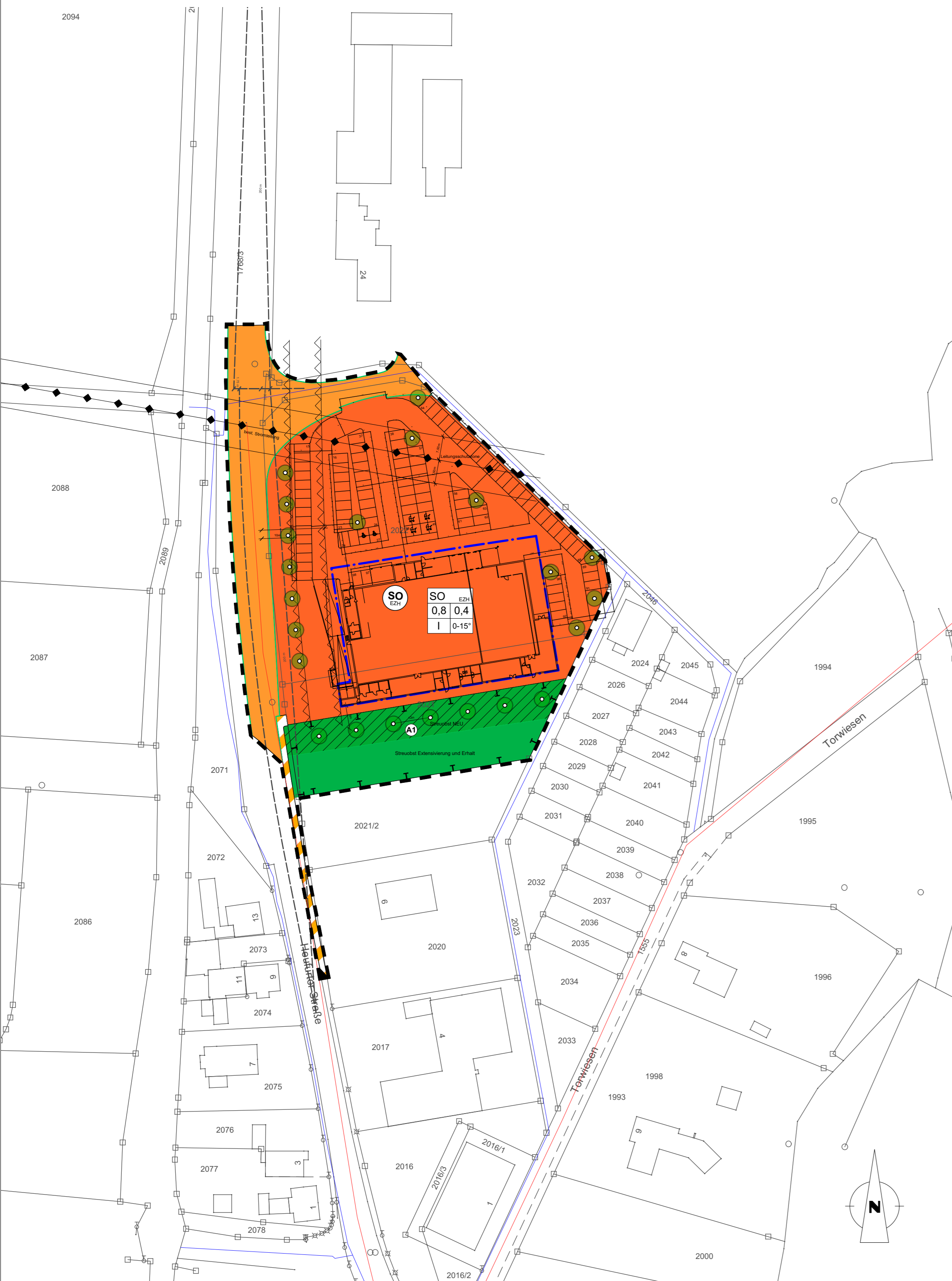


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße" Nordheim v. d. Rhön



## Legende

### I. Planfestsetzungen

A	Füllschema Nutzungsschablone
B	A Art der baulichen Nutzung
C	B Grundflächenzahl GRZ
D	C Geschossflächenzahl GFZ
E	D Zahl d. Vollgeschosse
F	E Dachneigung
	F max. Firsthöhe

#### 1. Art der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

**SO**  
EZH  
1.1 Sondergebiet Einzelhandel gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO  
zulässig sind folgende, jeweils selbständige, Einzelhandelsbetriebe:  
Ein Vollsortimenter mit maximal 1.200 qm Verkaufsfächengröße  
Ein Getränkemarkt mit maximal 500 qm Verkaufsfächengröße

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

#### 2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GRZ 0,8 2.1 Grundflächenzahl nach § 19 Bau NVO

GFZ 0,4 2.2 Geschossflächenzahl nach § 20 BauNVO

I 2.3 Zahl der Vollgeschosse nach § 20 BauNVO

0° bis 15° 2.4 zulässige Dachneigung

#### 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen nach § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Baugrenze nach § 23 (1) und (3) BauNVO

#### 4. Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Öffentliche Verkehrsflächen für Fahrverkehr mit Maßangabe

4.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich

4.3 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen  
besonderer Zweckbestimmung

#### 5. Grünflächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB

5.1 Laubbäume mit etwaiger Standortbindung

#### 6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 20, 2

6.1 Herstellung Streuobstwiese, extensive Pflege

6.2 Erhalt Streuobstwiese, Extensivierung Pflege

#### 7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen nach § 9 (1) Nr.

7.1 20 kV Freileitung (oberirdisch)

#### 8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
nach § 9 (7) BauGB

8.2 Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung feizuhalten sind  
nach § 9 (1) FStrG

8.3 Sichtdreieck

### II. Hinweise

1. vorhandene Grundstücksgrenzen

2. Flurnummern

3. bestehende Gebäude

4. Abwasserleitung

5. Trinkwasserleitung

### II. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 **Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
**SO**  
Sondergebiet für Einzelhandel gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO  
zulässig sind folgende, jeweils selbständige, Einzelhandelsbetriebe:  
Ein Einzelhandelsbetrieb mit Lebensmittelvollsortiment mit einer Verkaufsfäche von maximal 1.200m<sup>2</sup>  
Ein Einzelhandelsbetrieb mit Getränkesortiment mit einer Verkaufsfäche von maximal 500 m<sup>2</sup>

1.2 **Maß der baulichen Nutzung (§ 16 (1) BauNVO)**  
Für das Sondergebiet wird das Maß der baulichen Nutzung wie folgt festgesetzt:  
Grundflächenzahl (GRZ) 0,8  
Geschossflächenzahl (GFZ) 0,4  
Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse I

#### 2 Bauordnungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

2.1 **Dachform, Dachneigung**  
In den festgesetzten Sondergebieten sind alle Dachformen mit einer Neigung von 0-15° zulässig.

2.2 **Dachaufbauten**  
Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung der Sonnenenergie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

2.3 **Einfriedigung**  
Einfriedigungen sind unzulässig.

2.4 **Werbeanlagen**  
Die Sicherheit und die Leichtigkeit des Straßen- und Eisenbahnverkehrs darf durch die Werbeanlagen und deren Beleuchtung nicht beeinträchtigt werden. Beleuchtungen, Photovoltaik und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Blendung oder auch Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn jederzeit ausgeschlossen ist. Beleuchtungen sind so zu planen, dass das Licht nicht gen Himmel strahlt. Anstrahlungen dürfen nur von oben nach unten erfolgen, es dürfen keine Bodenstrahler verwendet werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 12m nicht überschreiten.

2.5 **Leitungsschutzraum 20 kV - Freileitung**  
Innerhalb der Leitungsschutzzone der vorhandenen 20 kV - Freileitung dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

2.6 **Ausschluss von Anlieferungszeiten**  
Nachtanlieferungen sind im Sinne des Immissionsschutzes von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr nicht zulässig.

3 **Grünordnung**  
3.1 Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

3.2 **Oberflächenentwässerung und Versickerung (§ 9 (1) Nr. 14 und 16 BauGB)**  
Die Entwässerung erfolgt über ein bestehendes Trennsystem. Sauberes Niederschlagswasser versickert soweit möglich über den bewachsenen Oberboden der anliegenden Grünflächen sowie das versickerungsfähige Oberflächenmaterial der Stellplätze. Überschüssiges Niederschlagswasser wird dem Regenwasserkanal zugeführt. Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt über den Schmutzwasserkanal. Der Anschluss an die Kläranlage ist gesichert.

3.3 **Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**  
Für Stellplätze ist versickerungsfähiges Oberflächenmaterial (breitflüchiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) zu verwenden.

3.4 **Erhalt und Schutz von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder Fällung eines Gehölzes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum / Strauch gemäß den Vorgaben des Grünordnungsplans nachzupflanzen ist. Zum Schutz der Pflanzungen sind im Bereich der Wurzelteile keine Kanäle, Kabel und sonstige Leitungstrassen einzubringen.

3.5 **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**  
3.5.1 **Anpflanzungen im privaten Bereich**  
Parallel zur B 285 sind 7 Bäume II. Ordnung gemäß Pflandarstellung zu pflanzen. Die Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Hochstämme sind mit etwaiger Standortbindung festgesetzt. Ein Mindestabstand zwischen den Bäumen von mindestens 10m ist dabei einzuhalten.

Im Bereich der Parkflächen und entlang der östlichen Gebäudefassade sind insgesamt 8 Bäume II. Ordnung gemäß Pflandarstellung zu pflanzen. Die Arten und Qualitäten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Hochstämme sind mit etwaiger Standortbindung festgesetzt. Ein Mindestabstand zwischen den Bäumen von mindestens 10m ist dabei einzuhalten. Die Baumscheiben sind mit Stauden zu bepflanzen oder anzusäen.

Die entstehenden Grünflächen sind mit einer standortgerechten Saatgutmischung anzusäen und zu pflegen.

3.5.2 **Ausgleichsfläche intern (A1)**  
Entsprechend der Darstellung im Plan, ist innerhalb des Geltungsbereiches entlang der südlichen Grenze die bestehende Grünlandfläche mit Obstgehölzbestand zu extensivieren und in nördliche Richtung gemäß der Darstellung um 927qm Grünland und 7 Obstgehölze zu vergrößern. Die zu entwickelnde Streuobstwiese ist mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen. Die Obstgehölze sind gemäß der Pflanzliste zusammenzustellen. Bei Pflanzung ist ein Abstand von mindestens 10m einzuhalten. Die Flächen sind unter Abräumung des Mahdgutes 2x im Jahr (Juni/August) zu mähen.

3.5.3 **Vollzugsfrist**  
Die Anpflanzungen im privaten Bereich sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit zu vollziehen.

3.6 **Bodenschutz und Bodenarbeiten**  
Oberbodensicherung und -wiederandeckung ist nach den Regeln der DIN 18915 durchzuführen. Der bei einem Aushub anfallende Oberboden ist zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei einer Lagerung von mehr als 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion und zum Erhalt des Bodenlebens zwischen zu begrünen. Erdaushub ist nach Möglichkeit zu verwerten.

3.7 **Artenschutzrechtliche Vorgaben**  
3.7.1 **Gehölzrodung**  
Das Fällen und Schneiden von Gehölzen darf gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

3.7.2 **Baubeginn auf Landwirtschaftlichen Nutzflächen**  
Baubeginn zum Schutz von Bodenbrütern verbindlich zwischen 01.10. und 28.02. alternativ sind zulässige Baumaßnahmen im Schutzzeitraum zwischen 01.03. und dem 30.09. nur zugelassen, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet / offen gehalten (Schwarzbrache) wurde bzw. wenn im Rahmen einer Begehung ein Biologe keine Brutstätten feststellt.

4 **Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise**  
4.1 **Bodenfunde - Denkmalpflege**  
Etwaige, bei den Bauarbeiten zu Tage tretende, Bodenfunde sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege - Schloss Seehof - in 96117 Memmelsdorf sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde in Bad Neustadt a.d.S. anzuzeigen (Art. 8 DSchG).

5 **Es wird klargestellt, dass der vorliegende Bebauungsplan identisch mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist.**

### Anhang I :

**Pflanzliste**  
Die folgenden Pflanzlisten enthalten standortgerechte Arten sowie Angaben zur erforderlichen Mindestgröße bei Anpflanzungen.

Mittel- bis kleinkronige Bäume 2. Ordnung		
Acer campestre	Feldahorn	H, 2xv, 12-14
Betula pendula	Sandbirke	H, 2xv, 12-14
Carpinus betulus	Hainbuche	H, 2xv, 12-14
Juglans regia	Echte Walnuss	H, 2xv, 12-14
Prunus avium	Vogelkirsche	H, 2xv, 12-14
Prunus domestica	Kulturpflaume	H, 2xv, 12-14
Prunus padus	Traubenkirsche	H, 2xv, 12-14
Pyrus communis	Wildbirne	H, 2xv, 12-14
Malus domestica	Kulturapfel	H, 2xv, 12-14
Malus sylvestris	Wildapfel	H, 2xv, 12-14
Sorbus aucuparia	Eberesche	H, 2xv, 12-14
Sorbus domestica	Speierling	H, 2xv, 12-14
Sorbus torminalis	Eisbeere	H, 2xv, 12-14

Sträucher		
Cornus mas	Kornelkirsche	vStr, 60-100
Cornus sanguineum	Bluthartriegel	vStr, 60-100
Corylus avellana	Haselnuss	vStr, 60-100
Crataegus laevigata	Zweigflügler Weißdorn	vStr, 60-100
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	vStr, 60-100
Euonymus europaeus	Pflaflenhütchen	vStr, 60-100
Frangula alnus	Faulbaum	vStr, 60-100
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	vStr, 60-100
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	vStr, 60-100
Phagnalon catharticus	Kreuzdorn	vStr, 60-100
Prunus spinosa	Schlehe	vStr, 60-100
Rosa canina	Hundsrose	vStr, 60-100
Rubus fruticosus	Brombeere	vStr, 60-100
Rubus idaeus	Himbeere	vStr, 60-100
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	vStr, 60-100
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	vStr, 60-100
Viburnum opulus	Wasserschneeball	vStr, 60-100

### III. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Nordheim v. d. Rhön hat in der Sitzung vom 22.09.2016 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.10.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Nordheim v. d. Rhön hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Gemeinde Nordheim v. d. Rhön ..... den .....  
(Siegel)

1. Bürgermeister Thomas Fischer

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ .....  
(Siegel Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt  
Gemeinde Nordheim v. d. Rhön ..... den .....  
(Siegel)

1. Bürgermeister Thomas Fischer

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Nordheim v. d. Rhön ..... den .....  
(Siegel)

1. Bürgermeister Thomas Fischer

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel Heufurter Straße"			
Plan Nr.: 2.0	Planart: Bebauungsplan	Maßstab: 1:1.000	Proj. Nr.: 1625 Datum: 21.09.2017
Planung: Dipl.-Ing. Marion Ledermann LANDSCHAFTSARCHITEKTIN Am Bach 18, 97638 Mellrichstadt Tel.: 09776-7463, Fax: 09776-7073633		Bauherr: Gemeinde Nordheim v. d. Rhön VGem Fladungen Marktplatz 1 97650 Fladungen	
aufgestellt:		zeichnet:	