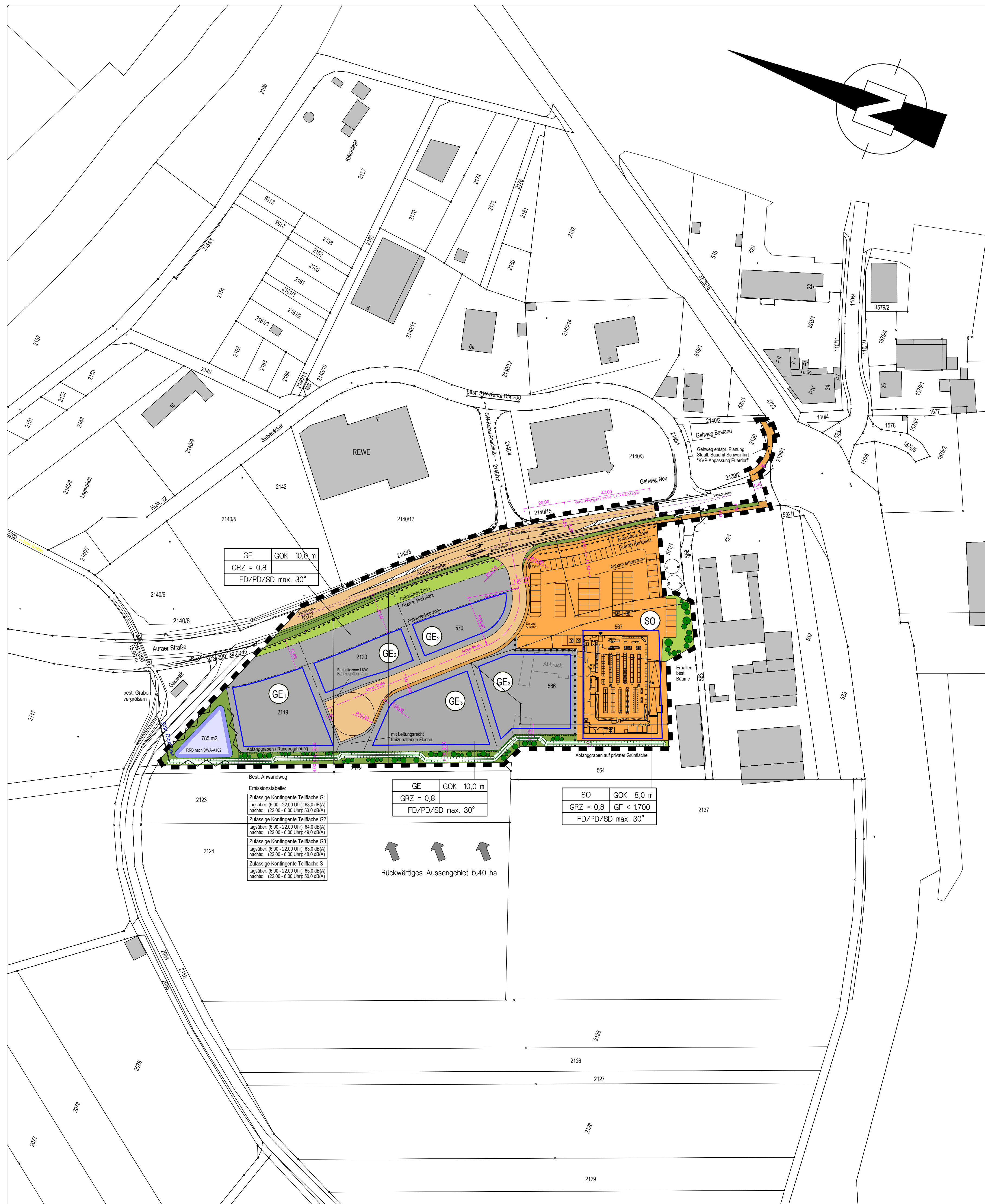


Bebauungsplan Markt Euerdorf, "Auraer Straße"



Festsetzungen

10. Planungsrechtliche Festsetzungen

11. Art und Maß der baulichen Nutzung

SO	GOK 8,0 m	GE	GOK 10,0 m
GRZ = 0,8	GF < 1700	GRZ = 0,8	
FD/PD/SD max. 30'		FD/PD/SD max. 30'	

12. Sondergebiet "größtlicher Einzelhandel" nach § 11 BauNVO
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt einschließlich eines Backshops mit separatem Eingang mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m². Es dürfen Nahrungs- und Genussmittel, Gegenstände des täglichen Bedarfs sowie ergänzende Sortimente anderer Warengruppen angeboten werden.

13. Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Vergrüßungsstellen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

14. Bauweise
Für Sonder- und Gewerbegebiet wird die offene Bauweise festgelegt.

15. Grundflächenzahl
Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ=0,8) festgesetzt. Im Sondergebiet darf die Grundflächenzahl durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,9 überschritten werden.

16. Geschossfläche
Für das Sondergebiet wird eine maximal zulässige Geschossfläche von 1700 m² (GF < 1700 m²) festgesetzt.

17. Höhe baulicher Anlagen
Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstgrenze festgesetzt (GOK). Gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Bereich des Haupteingangs bis Oberkante der Dachkonstruktion. Sondergebiet: GOK = 8,0 m. Gewerbegebiet: GOK = 10,0 m.

18. Sichtschirme
Innerhalb der festgelegten Sichtschirme (Auraer Straße) dürfen keine baulichen Anlagen (u.a. Einfriedungen) oder Anpflanzungen über 80 cm Höhe über Straßenniveau oder Lager- und Parkplätze errichtet werden.

20. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

21. Dächer
Dächer als Flachdächer, Pultdächer oder Satteldächer max. 30° Solar- oder Photovoltaik-Module sind grundsätzlich zulässig.

22. Einfriedungen
Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig. Diese sind möglichst offen zu gestalten (z.B. Stabgitterzaun). Einfriedungen zwischen den Baugrundstücken und zur freien Landschaft nur als Stabgitter- bzw. Maschendrahtzaun.

23. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind so anzubringen und zu gestalten, dass die Aufmerksamkeit von Fahrzeugführern nicht gestört wird.

24. Blendwirkung
Blendwirkung Beleuchtungsanlagen von Gebäuden, Hofflächen oder Parkplätzen bzw. eventuell installierte Photovoltaik-Anlagen oder Glasfassaden sind so auszuführen, dass der Verkehr auf der Auraer Straße weder verkehrsgefährdend abgelenkt, noch geblendet werden kann.

25. Befestigte Flächen
Zur Verringerung der Bodenversiegelung sind befestigte Flächen möglichst verdickungsfähig zu gestalten. Lagerflächen, Fahrgaststellplätze und sonstige befestigte Flächen sind mit sicherhaftigen Pflasterbelägen / Fugen oder als Rasenpflaster oder wassergebundene Decke auszuführen. Sofern keine anderen Vorschriften oder Auflagen des Verboten.

26. Unbebaute Flächen
Unbebaute und unbefestigte Grundstücksflächen sind wasserabsaugfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Art. 7 1/12, BayBO). Das Baugelände ist gemäß den Planierungsgründen zu durchgrünen. Bestehende Pflanzen sind zu pflegen und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Bei allen Pflanzungen sind heimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (siehe Pflanzliste).

3.0. Grünordnerische Festsetzungen

3.1. Grünflächen

öffentliche Grünfläche
private Grünfläche

anpflanzen Bäume, Sträucher
Erhaltung best. Bäume

Zu pflanzen ist je 800 m² Grundstücksfläche ein heimischer Laubbäum mit mindestens 16 cm Stammumfang und ein Strauch mit einer Größe zwischen 80 und 120 cm, der zweimal verpflanzt wurde. Bei allen Pflanzungen ist die Pflanzliste in der Planzeichnung und der Begründung zum Bebauungsplan anzuwenden.

3.2. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Ausgleichsfläche

3.2.1. Randeingrünung

In Verbindung mit einer naturnahen Gestaltung des Ablanggrabens erfolgt eine Randeingrünung der westlichen Grundstücksgrenze in die freie Landschaft (siehe auch Punkt 3.2.3). Entsprechend der Pflanzliste sind heimische Ursprungsarten zu verwenden.

3.2.2. Regenrückhaltebecken

Das geplante Regenrückhaltebecken im Norden wird als Erdenbecken mit unterschiedlichen Böschungseignungen ausgestattet. Es erfolgt die Ansaat einer krautreichen, gebietsheimischen Saatmischung für frische Standorte des Ursprungsgebietes 11 "Südwestdeutsches Grünland". Die Böschungen des Regenrückhaltebeckens werden maximal zweimal im Jahr gemäht. Zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Regenrückhaltebeckens erfolgt die Entnahme ggf. ankommender Gehölze nach Bedarf.

3.2.3. Ablanggraben

Zum Schutz der Baulichen vor Oberflächenwasser aus den sich nach Westen anschließenden ansteigenden Ackerflächen wird entlang der westlichen Grundstücksgrenze ein Ablanggraben angeordnet. Die Anlage des Ablanggrabens im Westen soll möglichst naturnah erfolgen. Anlage eines möglichst gewundenen Verlaufs mit unterschiedlichen Böschungseignungen.

3.3. Artenschutz

Die aufgeführten Maßnahmen VI-V3 sind Erfordernisse aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum Vorhaben (Landschaftsplanung Kraus, 2021).

3.3.1. (VI) Steuerung der Zeit für Gehölzrodungen und Vermeidung von rodungsbedingten Individuenverlusten
Das Roden von Gehölzen erfolgt zwischen Anfang Oktober und Ende Februar und damit außerhalb der Brutzeiten in Süden des Fürstbisch 566 Gemarkung Euerdorf ist ein Biotopgebiet (B) mit potenzieller Eignung als Fledermausquartier (Einzelquartier, Winterquartier, Wochenstube) vorhanden. Zur Vermeidung rodungsbedingter Tötungen erfolgt unmittelbar vor der Rodung des Baumes eine Kontrolle durch einen laienistischen Fachgutachter. Werden Tiere nachgewiesen, erfolgt das weitere Vorgehen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

3.3.2. (VI) Erhalt von Gehölzbeständen und Errichtung von Schutzvorrichtungen zur Baubegrenzung
Im Süden des Geltungsbereichs werden vorhandene Gehölzbestände erhalten. Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen dieser Gehölzbestände erfolgt die Errichtung eines ortsfesten Biotopschutzzaunes gem. DN 18920.

3.3.3. (VI) Beleuchtung des Gewerbe- und Sondergebiets durch LED-Lampen mit Richtcharakteristik
Die Beleuchtung des Gebiets erfolgt durch LED-Lampen (Kalt- oder Neutral-Warm-LED) mit Richtcharakteristik (Beleuchtung des Bodens), wodurch die Lockwirkung des Lichtes auf Insekten gemindert wird. Gleichzeitig wird damit eine Bestrahlung von Jagdhabitats von Fledermaus verhindert.

3.3.4. (CEFI) Anbringung eines Fledermausfluchtkastens vor Beginn der Rodungsmaßnahmen im Bereich von Gehölzbeständen im Umfeld
Vor Beginn der Rodungsmaßnahmen wird ein Fledermausfluchtkasten im Bereich von Gehölzbeständen im Umfeld angebracht. Die Einflugbereiche dürfen nicht durch Äste o. ä. behindert werden.

4.0. Hinweise

4.1. Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich
Sollern Grundwasser anstehen, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht solcher Bauvorhaben gemäß § 34 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) wird hingewiesen.

4.2. Lichtschutzmaßnahmen
Es wurden Emissionskontingente festgesetzt, so dass in der Umgebung die maßgeblichen Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DN 18005 Teil 1 bzw. die Richtwerte nach TA Lärm in Hinblick auf die Vorbelastung durch die vorhandenen Gewerbe nicht überschritten werden.

Das Gewerbegebiet GE ist nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO und das Sondergebiet ist nach § 11 Abs. 2 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788) nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert.

Für die Tages- (18:00 bis 22:00) und für die Nachtzeit (22:00 bis 06:00) werden die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK in dB(A) pro m² festgesetzt:

Teilfläche	Emissionskontingent LEK
tagsüber	nachts
- G 1	65
- G 2	64
- G 3	63
- S	65

Desweiteren werden folgende Maßnahmen festgelegt:

5.0. Zeichenerklärungen

5.1. Geltungsbereich, Baugrenzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Baugrenze

Straßenverkehrsfläche
Gehweg

Sichtdreieck

5.2. Verkehrsflächen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

best. Gebäude

best. Grundstücksfläche

best. Grundstücksfläche (Kfz-Stellplätze)

Anbauverbotszone (hier: Auraer Straße)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.3. Flächen für die Ver- und Entsorgung

oberirdisch
unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen

5.4. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

RRB (Regenrückhaltebecken) nach DWA-A102

5.4. Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

best. Gebäude

best. Grundstücksfläche

best. Grundstücksfläche (Kfz-Stellplätze)

Anbauverbotszone (hier: Auraer Straße)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7.0. Verfahrensvermerke

7.1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Euerdorf hat in der Sitzung vom 18.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes "Auraer Straße" beschlossen.

7.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2020 hat in der Zeit vom 28.10.2020 bis 20.11.2020 stattgefunden.

7.3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 28.10.2020 bis 20.11.2020 stattgefunden.

7.4. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 18.01.2022 beteiligt.

7.5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.03.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.12.2021 bis 18.01.2022 öffentlich ausgelegt.

7.6. Satzungsbeschluss

Die Marktgemeinde Euerdorf hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.07.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.03.2022 als Satzung beschlossen.

7.7. Ausgefertigt

Euerdorf, den 24. Juli 2022
Peter Bergel, Erster Bürgermeister

7.8. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 24. Juli 2022 gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde Euerdorf zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

4.4. Baugruben

In Abhängigkeit von der Geländehöhe können Baugruben oder Leertümpel mit einer Tiefe bis zu 1,25 m bzw. sofern die obersten 0,5 m mit 45° vorgeschicht werden auch bis 1,75 m nach DN 4124 oberhalb des Grundwassers senkrecht geschnitten werden. Bei größeren Einbautiefen kann im Bauzustand (Lustalt 2 / BS-1) oberhalb des Grundwassers und weiteren, in der DN 4124 definierten Randbedingungen unter folgenden, maximal zulässigen Winkeln gebocht werden:

Auflüfung, generell 45°
naturl. Abhängungen, mind. steilspaltlich 60°
naturl. Abhängungen, weichtspaltlich 45°
naturl. Abhängungen, rollig 45°

4.5. Tagwasser

Anfallendes Tagwasser ist während der Bauzeit über Drainagegräben, Pumpensysteme und Schmutzwasserpumpen filterstabil zu fassen und kontrolliert abzulassen. Aufgrund der großen Wasserempfindlichkeit der bindigen Bodenmaterialien ist in Hinblick auf die Bearbeitbarkeit und die Tragfähigkeit des Erdplanes ein Zulaufen von Oberflächenwasser beidseitig unbedingt zu verhindern.

Es ist daher besonders auf eine sorgfältige Tagwasserhaltung zu achten, um die Zustandsform des Bodens nicht zu verschlechtern.

4.6. Denkmalschutz

In Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine denkmalgeschützte Gebäude. Im Bereich der Planung sind archaische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird hingewiesen.

4.7. Werbeanlagen

Außer dem Werbeflächen dürfen Werbeanlagen innerhalb von 20 m, gemessen von äußeren Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. In einem Abstand von 20 m bis 40 m von äußeren Rand der Fahrbahn werden ausschließlich Werbeanlagen am Ort der Leistung (Betriebsstätte) gestattet. Werbeanlagen im Plangebiet dürfen nur in einer den Verkehr nicht negativ beeinflussenden Art und Weise angebracht werden. Das bedeutet, dass sie nicht überdimensioniert, blendend, nicht beweglich, nicht blitzend und nur zur unerschwerlichen Wahrnehmung geeignet sind.

4.8. Abstand Stellplätze zur Staatsstraße

Unter der Voraussetzung, dass die Gehölze im Plangebiet nicht tiefer als die Höhen der Fahrbahn der Staatsstraße 2290 liegen, können im Rahmen der Baugenehmigungsplanung die jeweiligen Abstände der Park- und Stellplätze vom Fahrbahnrand der Staatsstraße auf maximal bis zu 4,50 m reduziert werden.

4.9. Emissionen

Emissionen und Beeinträchtigungen aus dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb und der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche durch Geruch, Staub oder Lärm in gesetzlich zulässigen Rahmen sind grundsätzlich entschuldungslos hinzunehmen.

6.0. Pflanzliste

6.1. Laubbäume

Vogelkirsche, Südkirsche (Prunus avium)
Hainbuche, Weißbuche (Carpinus betulus)
Rothbuche (Fagus sylvatica)
Hainleite (Salix caprea)
Winterlinde (Tilia cordata)
Wildbirne (Pyrus pyralis)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche, Sommerliche (Quercus robur)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Eberesche, Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

6.2. Sträucher

Faulbaum (Fraxinus alnus)
Feldahorn (Acer campestre)
Gewöhnlicher Schneebal (Viburnum opulus)
Hirtengrieß (Cornus sanguinea)
Hassel, Haselnuß (Corylus avellana)
Hundrose (Rosa canina)
Ornweide (Salix aurita)
Salweide (Salix caprea)
Schwarzdorn, Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus oxyacantha)
Liguster (Ligustrum vulgare)

6.3. Ziersträucher

Bulgarischer Ribes (Ribes sanguineum)
Duffelder Pfleiderstrauch (Phacelidaphne virginale)
Eddelfeiler (Syringa)
Feuerdorn (Pyracantha)
Gefüllter Schneebal (Viburnum opulus sterile)
Hoher Pfleiderstrauch (Phacelidaphne coronaria)
Kokweide (Koekevidia amabilis)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Kupferfernbirne (Amelanchier lamarckii)
Weißelbe (Weigela)

6.4. Bankpflanzen

Blaugras (Wetaria sinensis)
Efeu (Hedera helix)
Gäbblatt (Lonicera spec.)
Hainleite (Salix caprea)
Kletterrosen (Rosa)
Kriecherich (Polygonum sibiricum)
Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
Waldrebe (Clematis)
Wilder Wein (Parthenocissus)

Darstellung und Erläuterung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend Umweltbericht "Kraus Landschaftsplanung" vom 10.12.2021



Maßnahme No. 5	Maßnahme No. 6	Maßnahme No. 7	Maßnahme No. 8
<p>Lage: Am Hesselberg südlich von Euerdorf innerhalb des FFH-Gebiets 8628, Wald- und Trichtergraben südlich Hesselberg.</p> <p>Angabegrundung: Ackerliche, artenreiche, artenreiches Erläuterungsgebiet.</p> <p>Entwicklungsziel: artenreiches Erläuterungsgebiet.</p> <p>Einrichtungsmaßnahmen: Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Wiesensaatmischung für offene Standorte des Ursprungsgebietes 11, Südwestdeutsches Grünland.</p> <p>Pflege/Entwicklungsmaßnahmen: Mahd/Überdüngung von geeigneten Standorten im Umfeld (Vorhandene Abgrenzung auf Ansaat geeigneter Flächen mit Untere Naturschutzbehörde).</p> <p>Flächengröße: 0,61 ha</p> <p>Flächenart: Acker</p> <p>Flächenart: Acker</p> <p>Flächengröße: 0,61 ha</p> <p>Flächenart: Acker</p>	<p>Lage: Am Hesselberg südlich von Euerdorf innerhalb des FFH-Gebiets 8628, Wald- und Trichtergraben südlich Hesselberg.</p> <p>Angabegrundung: Waldweidende Büsche, Hecken und Gebüsch, Laub- und Nadelgehölze.</p> <p>Entwicklungsziel: artenreiches Erläuterungsgebiet.</p> <p>Einrichtungsmaßnahmen: Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Wiesensaatmischung für offene Standorte des Ursprungsgebietes 11, Südwestdeutsches Grünland.</p> <p>Pflege/Entwicklungsmaßnahmen: Mahd/Überdüngung von geeigneten Standorten im Umfeld (Vorhandene Abgrenzung auf Ansaat geeigneter Flächen mit Untere Naturschutzbehörde).</p> <p>Flächengröße: 0,61 ha</p> <p>Flächenart: Acker</p> <p>Flächenart: Acker</p> <p>Flächengröße: 0,61 ha</p> <p>Flächenart: Acker</p>	<p>Lage: Acker in einer Entfernung von ca. 1,2 km westlich des Geltungsbereichs.</p> <p>Angabegrundung: Acker</p> <p>Entwicklungsziel: artenreiches, artenreiches Grünland.</p> <p>Einrichtungsmaßnahmen: Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Wiesensaatmischung für offene Standorte des Ursprungsgebietes 11, Südwestdeutsches Grünland.</p> <p>Pflege/Entwicklungsmaßnahmen: Mahd/Überdüngung von geeigneten Standorten im Umfeld (Vorhandene Abgrenzung auf Ansaat geeigneter Flächen mit Untere Naturschutzbehörde).</p> <p>Flächengröße: 0,61 ha</p> <p>Flächenart: Acker</p> <p>Flächenart: Acker</p> <p>Flächengröße: 0,61 ha</p> <p>Flächenart: Acker</p>	<p>Lage: Acker in einer Entfernung von ca. 150 m nordwestlich des Geltungsbereichs.</p> <p>Angabegrundung: Acker</p> <p>Entwicklungsziel: artenreiches, artenreiches Grünland.</p> <p>Einrichtungsmaßnahmen: Ansaat einer artenreichen, gebietsheimischen Wiesensaatmischung für offene Standorte des Ursprungsgebietes 11, Südwestdeutsches Grünland.</p> <p>Pflege/Entwicklungsmaßnahmen: Mahd/Überdüngung von geeigneten Standorten im Umfeld (Vorhandene Abgrenzung auf Ansaat geeigneter Flächen mit Untere Naturschutzbehörde).</p> <p>Flächengröße: 0,61 ha</p> <p>Flächenart: Acker</p> <p>Flächenart: Acker</p> <p>Flächengröße: 0,61 ha</p> <p>Flächenart: Acker</p>

Projektnummer und Bauvorhaben	137.11
Marktgemeinde Euerdorf Bebauungsplan "Auraer Straße"	
Planungsstand	März 2022
Maßstab	1:1000
Entwurfverfasser	IVB Ingenieurbüro GmbH Abteilung kommunale Entwicklungsplanung Am Königgraben 76, 96037 Kronach Telefon 09261/6062-0, Telefax 09261/6062-60, Büro2-Architektur Planungsbüro für Architektur, Städtebau und Denkmalpflege Losa 88, 96085 Rudolfsgrün Tel.: 09261/839021, Büro2@wagb.de
bearbeitet, gezeichnet	Büro2-Architektur / MS
Ort, Datum	Kronach, 17.03.2022