# Stadt Münnerstadt, Kernstadt

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan

# "Einzelhandel westlich der Meininger Straße"




Z:\DATA\Münnerstadt\2012062B\SUB00024\AutoCAD\E_BP_Meininger_Strasse.dwg

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802),

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist.

## Zeichenerklärung

### Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- 6301 Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

### Planzeichen

#### Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet

#### Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse
- TH — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- TH — Traufhöhe
- OKGeb. — Oberkante Gebäude

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

#### Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt und Ausfahrt
- Nur Einfahrt
- Nur Ausfahrt
- Bereich mit Ein- oder Ausfahrt

#### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

- Flächen für Versorgungsanlagen; Zweckbestimmung:
- Elektrizität; hier: Transformatorenstation

#### Grünflächen

- Öffentliche Grünflächen; Zweckbestimmung:
- V — Verkehrsbegleitgrün
- Private Grünflächen; Zweckbestimmung:
- OE — Ortsrandeingrünung

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Anpflanzung von Laubbäumen
- Erhalt von Laubbäumen
- Anpflanzung von Laubsträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

#### Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

#### Sonstige Darstellungen

- 235,5 — Höhenlinie in m über Normalhöhennull (NHN)
- Bemaßung (verbindlich)
- Gebäude und bauliche Anlagen, Rückbau geplant
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- SD — Grenze der straßenrechtlichen Ortsdurchfahrt
- Räumlicher Geltungsbereich der angrenzenden Bebauungspläne

#### Nachrichtliche Übernahmen

- 20-kV-Stromversorgungskabel (Bestand, nicht eingemessen)
- Gasleitung (Bestand, nicht eingemessen)
- HQ 100 — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses; Zweckbestimmung: Überschwemmungsgebiet (HQ 100)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
- NP — Naturpark "Bayerische Rhön" (NP-00002)
- L — Landschaftsschutzgebiet "Bayerische Rhön" (LSG-00563.01)

### Nutzungsschablone

| Nr. | Baugebiet | GRZ | GFZ | Z | TH | OKGeb. | Bauweise |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | SO$_{WKZ}$ | 0,8 | 1,0 | - | - | 10,5 m | a |
| 2 | GE | 0,8 | 1,2 | - | 7,5 m | 10,5 m | - |
| 3 | GE | 0,5 | 0,8 | II | 8,0 m | 10,0 m | a |

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

## 1 Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße" werden für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meininger Straße" - V. Änderung von 1993 sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Meininger Straße" - VI. Änderung von 2010 durch die Festsetzungen des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt.

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

### 1.1.1 Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 sowie Abs. 9 BauNVO)

1.1.1.1 Im Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und dem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

1.1.1.2 Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels unzulässig.

### 1.1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB)

1.1.2.1 Innerhalb der mit „A" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.320 m² zulässig.

1.1.2.2 Innerhalb der mit „B" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Getränkemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 880 m² zuzüglich Gastronomie/Café mit Bestuhlung mit einer Fläche von maximal 200 m² zulässig.

1.1.2.3 Innerhalb der mit „C" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Drogeriemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 750 m² zulässig.

1.1.2.4 Innerhalb der mit „D" bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist ein Discount-Lebensmittelmarkt mit einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehenden Hauptsortiment von maximal 1.200 m² zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

1.2.1.1 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen mit Zu- und Einfahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 0,9 überschritten werden.

1.2.1.2 Innerhalb des Gewerbegebietes Nr. 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen i.S.d. §§ 12 und 14 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.

### 1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

1.2.2.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Höhe von 236,0 m über Normalhöhennull (NHN). Oberer Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist der oberste Gebäudeabschluss (Gebäudeoberkante). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für sonstige bauliche Anlagen, jedoch nicht für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile, sofern diese insgesamt einen Anteil von 10 % der Dachfläche des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

1.2.2.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenermittlung baulicher Anlagen gilt im Gewerbegebiet Nr. 2 die Höhe von 240,0 m über Normalhöhennull (NHN) und im Gewerbegebiet Nr. 3 die Höhe von 234,70 m über Normalnull (NN). Als Traufpunkt gilt bei Satteldächern die Schnittkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut sowie bei Flachdächern mit einer Neigung von maximal 5° der obere Abschluss der äußersten Wand über dem obersten Vollgeschoss (Oberkante Attika). Als Gebäudeoberkante gilt der Dachfirst bzw. der oberste Gebäudeabschluss. Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudeoberkante gilt auch für Dachaufbauten und untergeordnete Bauteile; hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

1.2.2.3 Die maximal zulässige Höhe von Werbefahnen und Werbeanlagen in Form von Pylonen oder Stelen beträgt 8,0 m über dem für das jeweilige Baugebiet geltenden unteren Bezugspunkt.

### 1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie im Gewerbegebiet Nr. 3 gilt als abweichende Bauweise die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten dürfen.

### 1.4 Zulässigkeit von Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sowie § 23 Abs. 5 BauNVO)

1.4.1 Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie im Gewerbegebiet Nr. 3 sind Pkw-Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (Folie oder Vlies) zur Freiflächengestaltung ist unzulässig.

### 1.6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.6.1 Die Belastung der Flächen mit einem Geh- und Fahrrecht erfolgt zugunsten der Allgemeinheit.

1.6.2 Die Belastung der Flächen mit einem Leitungsrecht erfolgt zugunsten des zuständigen Versorgungsträgers. Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis unterirdische Stromversorgungsleitungen zu betreiben und zu unterhalten.

### 1.7 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Fahrwege des Kundenparkplatzes mit glattem Asphalt und die Anliefervorzonen mit glattem Asphalt oder Beton zu befestigen.

### 1.8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

1.8.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen eines Baugrundstückes sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Laubsträuchern zu bepflanzen. Für diesen Flächenanteil gilt, dass je 50 m² mindestens ein großkroniger Laubbaum sowie je 5 m² mindestens ein Strauch anzupflanzen sind. Der Bestand sowie die nach den sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes vorgesehenen Anpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

1.8.2 Je Baumsymbol in der Planzeichnung ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine Verschiebung der Pflanzungen von bis zu 10 m gegenüber den zeichnerisch festgesetzten Standorten ist zulässig. Bei Anpflanzungen außerhalb größerer Grünflächen sind Pflanzscheiben mit mindestens 4,0 m² Fläche oder Pflanzstreifen mit einer Breite von mindestens 2,0 m je Baum vorzusehen. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.8.3 Je Strauchsymbol in der Planzeichnung sind mindestens drei Einzelsträucher einheimischer, standortgerechter Laubsträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

1.8.4 Zum Erhalt festgesetzte Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichartige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## 2 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

(Satzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

### 2.1 Gestaltung baulicher Anlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

2.1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Neigung von maximal 30°, einseitig geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von maximal 15° sowie Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5°. Für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie für untergeordnete Dächer sind abweichende Dachneigungen zulässig.

2.1.2 Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien zu verwenden. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bleibt unberührt.

### 2.2 Werbeanlagen (Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen auf den Dachflächen sowie Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder oder Filmwände sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei und nicht beweglich zu gestalten.

### 2.3 Bodenversiegelung und nicht begrünte Steingärten (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungselement sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen, sind unzulässig. Stein- oder Kiesschüttungen, die dem Spritzwasserschutz unmittelbar am Gebäude oder der Versickerung von Niederschlagswasser dienen, bleiben hiervon unberührt.

## 3 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

### 3.1 Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 18.11.2025 ist Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Einzelhandel westlich der Meininger Straße".

### 3.2 Bodendenkmäler

3.2.1 Wer Bodendenkmäler auffindet, ist gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

3.2.2 Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 3.3 Überschwemmungsgebiet

3.3.1 Der nordwestliche und westliche Bereich des Plangebietes liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet (HQ 100). In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen grundsätzlich untersagt. Die zuständige Behörde kann jedoch die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorenen gehenden Rückhaltraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird, den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert, den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und hochwasserangepasst ausgeführt wird oder die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können (§ 78 Abs. 4 und 5 WHG). Bauliche Anlagen und sonstige bauliche Maßnahmen einschließlich Geländeauffüllungen im Überschwemmungsgebiet bedürfen demnach der wasserrechtlichen Genehmigung der zuständigen Wasserbehörde.

3.3.2 Für bauliche Anlagen, die im Bereich des Plangebietes gelegen sind, der sich innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100) befindet, wird eine hochwasserangepasste Bauweise und ein baulicher Objektschutz empfohlen, auch wenn nach aktuellen Berechnungen zur Überprüfung der Überschwemmungsgebietsfläche dieser Bereich bei einem 100-jährlichen Hochwasser nicht überflutet wird. Auch die technische Gebäudeausrüstung, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation, sollte hochwasserangepasst ausgeführt werden.

### 3.4 Landschaftsschutzgebiet „Bayerische Rhön"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten teilweise innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerische Rhön". Auf die Bestimmungen der entsprechenden Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

### 3.5 Naturpark „Bayerische Rhön"

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südwesten teilweise innerhalb des Naturparks „Bayerische Rhön". Auf die Schutzbestimmungen der Verordnung über den Naturpark „Bayerische Rhön" vom 26.11.1982 (GVBl. S. 1069, BayRS 791-5-3-U), die durch Verordnung vom 4.12.1985 (GVBl. S. 791) geändert worden ist, wird hingewiesen.

### 3.6 Zulässigkeit von buchten Anlagen an Bundesfernstraßen

3.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 FStrG dürfen längs der Bundesfernstraßen nicht errichtet werden

1) Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn,

2) bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen.

Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

3.6.2 Im Übrigen bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG Bauvorhaben oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn

1) bauliche Anlagen längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen,

2) bauliche Anlagen auf Grundstücken, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten über Zufahrten oder Zugänge an Bundesstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen sind, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

### 3.7 Entwässerungssatzung

Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Münnerstadt (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils geltenden Fassung wird hingewiesen.

### 3.8 Erdarbeiten und Bodenverunreinigungen

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten (z.B. Veränderungen der Farbe, des Geruchs oder der Beschaffenheit des Bodens). Ergeben sich bei den Erdarbeiten Kenntnisse, die den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung begründen, sind diese umgehend der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Darüber hinaus ist ein Fachgutachter in Altlastenfragen hinzuzuziehen. Schädliche Bodenverunreinigungen i.S.d. § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, die geeignet sind Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen.

### 3.9 Artenschutzrechtliche Vorgaben und Anforderungen

3.9.1 Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i.S.d. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt, die bei der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu beachten sind, um Gefährdungen von Pflanzen- und Tierarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden bzw. zu minimieren.

3.9.2 Vor dem Abriss von Gebäuden sind diese von einer fachlich geeigneten Person auf Brutvögel und Fledermäuse zu untersuchen. Hier empfiehlt es sich bei Aktivitätszeit der Fledermäuse einen Detektor aufzustellen, um zu ermitteln, ob die Lebensraumstrukturen tatsächlich genutzt werden und mit einer Wärmebildkamera oder einem Nachtsichtgerät zu lokalisieren, wo die Tiere ihre Ein- und Ausflüge haben. Weiterhin sind die Gehölzbereiche im Nordosten des Plangebietes an der Böschung der Meininger Straße und im Südwesten zur Wiesenbrückenkulisse zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Darüber hinaus sind allgemeine Hinweise für das Fällen von Bäumen und die Entfernung von Gehölzen und Totholz zu beachten. Sollten sich aufgrund von Baumaßnahmen weitere unvermeidbare Gehölzentfernungen ergeben, sind diese bei der Unteren Naturschutzbehörde anzumelden, zu dokumentieren und gegebenenfalls auszugleichen.

3.9.3 Gebäude dürfen grundsätzlich nur außerhalb der Brutzeit abgerissen werden (Mitte September bis Mitte Oktober). Hiervon ausgenommen ist die Anmeldung des Recyclinghofes, da sich dort drei Schwalbennester am Dachvorsprung befinden. Die Nester einschließlich entsprechender Überreste sind dauerhaft ganzjährig, auch während der Abwesenheit von Schwalben, nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG geschützt. Sollte das Gebäude abgerissen werden, muss vor dem Abriss eine Ausnahmegenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde beantragt und das weitere Vorgehen (CEF-Maßnahmen etc.) abgestimmt werden, um das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes auszuschließen. Vor dem Abriss sind die Gebäude nochmals auf Fledermäuse und Vögel zu untersuchen und es ist von einer fachlich geeigneten Person mittels Detektor, Nachtsichtgerät oder Wärmebildkamera festzustellen, dass tatsächlich keine Aktivitäten geschützter Tierarten mehr stattfinden.

3.9.4 Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG grundsätzlich nur im Winterhalbjahr erfolgen (01. Oktober bis 28. Februar). Diese Maßnahme ist maßgeblich für Bäume ohne Lebensraumstrukturen, wie Höhlen etc. Für Biotopbäume ist der Fäll-Zeitraum vom 15. September bis zum 15. Oktober zu beachten. Da auch im Winter die Anwesenheit von überwinternden Fledermäusen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, ist die Rodung von Obstbäumen im Spätherbst (15. September bis zum 15. Oktober) durchzuführen, da sich die Fledermäuse dann noch nicht in der Winterruhe befinden. Vor Durchführung von Rodungsarbeiten ist sicherzustellen, dass keine Winterquartiere vorhanden sind. Es ist eine ökologische Begleitung der Fällung durchzuführen, um mögliche Fledermausvorkommen zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen für die Fällung zu ergreifen. Gehölzbereiche sind vor einer Rodung von einer fachlich geeigneten Person erneut auf Lebensraumstrukturen zu untersuchen.

3.9.5 Biotopbäume die nicht erhalten bleiben, sind vor Entfernen auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögel zu untersuchen. Weiterhin sind die Habitat-Strukturen im Verhältnis 1:3 (Kästen anbringen, Bäume umsetzen und Bäume aus der Nutzung nehmen) auszugleichen. Die Bäume und Hecken im Randbereich außerhalb des Plangebiets sind bei Baumaßnahmen in geeigneter Weise vor Schädigungen zu schützen.

3.9.6 Im Randbereich des Plangebietes sind vereinzelt potenzielle Lebensraumstrukturen für Reptilien vorhanden (Mauer, Grünstrukturen, etc.). Die entsprechenden Bereiche sind bei Baumaßnahmen in geeigneter Weise zu schützen.

3.9.7 Im Zuge von Erschließungsarbeiten und Baumaßnahmen sind angrenzende, zu erhaltende Bäume und Sträucher während der Bautätigkeit in geeigneter Weise, zum Beispiel durch einen Latterzaun, zu schützen.

### 3.10 Gebäudeenergiegesetz

Auf das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) und die hierin enthaltenen Vorgaben für einen möglichst sparsamen Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebestand in der jeweils rechtsgültigen Fassung wird hingewiesen.

### 3.11 Hinweise zur Eingriffsminimierung

3.11.1 Für die Außenbeleuchtung sind Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) zu verwenden und es ist auf aufgesetzte Leuchten, Bodenstrahler, Skybeamer, Kugelleuchten oder nicht abgeschirmte Röhren zu verzichten. Licht soll nur dann eingeschaltet sein, wenn es benötigt wird und ist außerhalb der Nutzungszeit zu dimmen oder abzuschalten. Künstliches Licht darf nur dorthin strahlen, wo es unbedingt nötig ist. Zur Vermeidung ungerichteter Abstrahlung sind daher vollabgeschirmte Leuchten einzusetzen, die nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und die im installierten Zustand kein Licht horizontal oder nach oben abstrahlen. Im Übrigen wird auf die Maßgaben des „Leitfadens zur Eindämmung der Lichtverschmutzung - Handlungsempfehlungen für Kommunen" des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz verwiesen.

3.11.2 Bei großflächigen transparenten Glasflächen, der Verwendung von stark reflektierenden Glastypen oder transparenten Brüstungen ist eine Gefährdung für Vögel (z.B. Vogelschlag) zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft zu treffen.

### 3.12 Verkehrsbeeinträchtigungen durch Werbeanlagen

Eine Verkehrsbeeinträchtigung durch Werbetafeln ist zu verhindern; insbesondere darf keine Wirkung auf den Verkehr außerorts erfolgen (§ 33 Abs. 1 Nr. 3 Satz 2 StVO). Werbetafeln im gesamten Bereich des Plangebietes dürfen nicht auf den Verkehr außerorts erwirken.

### 3.13 Hinweise zum Schallimmissionsschutz

3.13.1 In der Nachtzeit zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr dürfen die im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplanten Einzelhandelsbetriebe aus Gründen des Schallimmissionsschutzes an den umliegenden Immissionsorten nicht angeliefert werden. Lediglich die Anlieferung eines Back-Shops ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht auch vor 06.00 Uhr morgens möglich.

3.13.2 Die Geräuschemissionen der Technischen Gebäudeausrüstung (TGA) der einzelnen im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes geplanten Einzelhandelsbetriebe sind je Verkaufsgebäude auf einen Schallleistungspegel LWA,zul. nach DIN 45635 „Geräuschmessung an Maschinen" bzw. nach DIN EN ISO 3746 „Bestimmung der Schallleistungspegel von Geräuschquellen aus Schalldruckmessungen" von LWA,zul. = 80 dB(A) zu begrenzen. Die Geräusche der technischen Aggregate dürfen nicht einzeltonhaltig sein (kein Brummen und kein Pfeifen bzw. Summen), damit sichergestellt ist, dass an allen Immissionsorten die jeweils zulässigen Nacht-Richtwerte nach TA Lärm durch die Summe der TGA um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Für den Betrieb der TGA tagsüber zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr in einer höheren Leistungsstufe dürfen die zulässigen Geräuschemissionen der Aggregate um 10 dB(A) auf einen Schallleistungspegel LWA,zul. von 90 dB(A) angehoben werden.

### 3.14 Artenauswahl

**Artenliste 1 (Bäume):**

| | |
|---|---|
| Acer campestre - Feldahorn | Quercus petraea - Traubeneiche |
| Acer platanoides - Spitzahorn | Quercus robur - Stieleiche |
| Acer pseudoplatanus - Bergahorn | Sorbus aria/intermedia - Mehlbeere |
| Carpinus betulus - Hainbuche | Sorbus aucuparia - Eberesche |
| Prunus avium - Vogelkirsche | Tilia cordata - Winterlinde |
| Prunus padus - Traubenkirsche | Tilia platyphyllos - Sommerlinde |

**Artenliste 2 (Sträucher):**

| | |
|---|---|
| Amelanchier ovalis - Gemeine Felsenbirne | Malus sylvestris - Wildapfel |
| Buxus sempervirens - Buchsbaum | Rhamnus cathartica - Kreuzdorn |
| Cornus sanguinea - Roter Hartriegel | Ribes div. spec. - Beerenstraucher |
| Corylus avellana - Hasel | Rosa canina - Hundsrose |
| Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen | Salix caprea - Salweide |
| Frangula alnus - Faulbaum | Salix purpurea - Purpurweide |
| Genista tinctoria - Färberginster | Sambucus nigra - Schwarzer Holunder |
| Ligustrum vulgare - Liguster | Viburnum lantana - Wolliger Schneeball |
| Lonicera xylosteum - Heckenkirsche | Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball |
| Lonicera caerulea - Heckenkirsche | |

**Artenliste 3 (Ziersträucher und Kleinbäume):**

| | |
|---|---|
| Amelanchier div. spec. - Felsenbirne | Lonicera nigra - Heckenkirsche |
| Calluna vulgaris - Heidekraut | Lonicera periclymenum - Waldgeißblatt |
| Chaenomeles div. spec. - Zierquitte | Magnolia div. spec. - Magnolie |
| Cornus florida - Blumenhartriegel | Malus div. spec. - Zierapfel |
| Cornus mas - Kornelkirsche | Philadelphus div. spec. - Falscher Jasmin |
| Deutzia div. spec. - Deutzie | Rosa div. spec. - Rosen |
| Hamamelis mollis - Zaubernuss | Spiraea div. spec. - Spiere |
| Hydrangea macrophylla - Hortensie | Weigela div. spec. - Weigelia |
| Lonicera caprifolium - Gartengeißblatt | |

**Artenliste 4 (Kletterpflanzen):**

| | |
|---|---|
| Aristolochia macrophylla - Pfeifenwinde | Lonicera spec. - Heckenkirsche |
| Clematis vitalba - Wald-Rebe | Parthenocissus tricusp. - Wilder Wein |
| Hedera helix - Efeu | Polygonum aubertii - Knöterich |
| Hydrangea petiolaris - Kletter-Hortensie | Wisteria sinensis - Blauregen |

Auf die Grenzabstände von Pflanzen und bei landwirtschaftlichen Grundstücken gemäß Art. 47-50 Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs (AGBGB) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung wird hingewiesen.

## Verfahrensvermerke:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 13.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2.