

STADT HÖCHSTÄDT

Kreis Dillingen, Freistaat Bayern



SATZUNG

ENTWURF

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN „DROGERIEMARKT DONAUWÖRTHER STRASSE“

Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB und ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

- **Fassung vom:** xx.07.2021
- **Datum der letzten Änderung bzw. Fassung:** xx.xx.2021
- **Bebauungsplan + Grünordnungsplan**
ML Planungsgruppe Lehni GmbH, Herzog-Georg-Straße 84, 89415 Lauingen,
Tel. 09072/9600-0, E-Mail: info@pg-lehni.de
- **Bearbeitung Gemeinde:** Bauamt, Herzog-Philipp-Ludwig-Straße 10, 89420 Höchstädt,
Tel. 09074/4410, E-Mail: info@hoechstaedt.de
- **Verfahrensstand:**
Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2

SATZUNGSTEXT

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

„DROGERIEMARKT DONAUWÖRTHER STRASSE“

Fassung vom xx.09.2021

Datum der letzten Änderung: xx.xx.2021

Stand: Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2

Die Stadt Höchstädt erlässt aufgrund

- der §§ 1 Abs.3, 2 Abs. 1, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuchs (-BauGB-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung – PlanZV-) in der Fassung vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (-BayBO-) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert am 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- der Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (-BayNatSchG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert am 23.06.2021 (GVBl. S. 352)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (-BayGO-) vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74)

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Drogeriemarkt Donauwörther Straße“ als

Satzung.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- A_Planzeichnung M 1:500 i. d. F. vom xx.xx.2021
- B_Satzung i. d. F. vom xx.xx.2021
- C_Vorhaben- und Erschließungspläne für den Drogeriemarkt i. d. F. vom

Beigefügt ist:

- D_Begründung i. d. F. vom xx.xx.2021

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Zulässig ist ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² samt Stellplätzen, den erforderlichen Betriebs- und Lagereinrichtungen, den Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung sowie deren Zu- und Abfahrten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Die maximal zulässige Grundfläche (= Bruttogeschoßfläche Hauptgebäude) beträgt 1.100 m². Die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen und deren Zufahrten sind nicht mitzurechnen (§ 16 Abs.2 Nr. 1 i. V. mit § 19 Abs. 2 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale traufseitige Wandhöhe darf 5,50 m nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe darf 8,50 m nicht überschreiten. Die maximale Wandhöhe bei Flachdächern (= OK Attika) darf 6,50 m nicht überschreiten. Die Wand- und Firsthöhen werden senkrecht zur Wand gemessen. Die festgesetzte Höhe ist das Maß von Oberkante Erdgeschoß-Fertigfußboden (FFB) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand einschließlich Abdeckung.

2.3 Höhenlage

Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss max. 415,80 ü.NN

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Im Plangebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2. Innerhalb des Plangebietes wird die überbaubare Grundstücksfläche durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Die Anordnung von Stellplätzen, Nebengebäuden der Ver- und Entsorgung, Sammelunterstände für Einkaufswagen sowie Werbepylone und Fahnenmasten sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

4. Flächen für Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, ausgenommen Einfriedungen. Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind generell zulässig.

Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen

Sichtdreiecke

An der Zufahrt zur Donauwörther Straße / B16 sind Sichtdreiecke mit den Seitenlängen von 3 x 70 m freizuhalten. Diese Sichtfelder sind von Anpflanzungen aller Art, Zäunen, Stapeln, Haufen und sonstigen Gegenständen freizuhalten, die eine größere Höhe als 0,80 m über OK Fahrbahn erreichen. Bäume sind nur als Hochstämme mit einem Kronenansatz von mind. 2,50 m über hergestellter Fahrbahn zulässig.

6. Grünordnung

6.1 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten, es sei denn, aus betrieblichem Erfordernis ist eine größere Höhe notwendig. Die Einfriedungen sind transparent zu gestalten und einzugrünen. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante der unmittelbar anschließenden Verkehrsfläche bzw. auf die Oberkante des von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländes. Zaunsockel dürfen nicht errichtet werden.

6.2 Pflanzgebot auf privaten Grundstücken

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten / Standorte

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen in der jeweils aktuellen Fassung entsprechen. Die Herkunft soll aus autochthonen Beständen stammen.

Im Bereich der privaten Grünflächen sowie in den mittleren Parkplatzreihen sind an den eingetragenen Standorten Einzelbaumpflanzungen vorzunehmen.

Lage und Pflanzabstand entsprechend Planeintrag.

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig.

Freistehende Metallzäune sind mit Sträuchern dauerhaft zu hinter pflanzen und zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten und Verkehrsflächen herzustellen.

6.2.1 Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung nach Punkt 6.2 zugelassen:

Bäume: als Hochstamm, mit Ballen, StU 16/18 cm der Arten

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Quercus robur	-	Stieleiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Platanus acerifolia	-	Platane

Es sind auch die jeweiligen Sorten der Baumarten mit besonderer Eignung als Straßenbaum lt. Straßenbaumliste zugelassen.

6.2.2 Pflanzungen **entlang der Südgrenze** müssen gegliedert und unterbrochen werden durch extensive Grünflächen (kräuterreiche Ansaaten); diese sind 2-3 mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen.

Für gruppenartige mindestens 2-reihige Gehölzpflanzungen zur privaten Gestaltung und Grundstückseingrünung sind neben den Baumarten nach Ziff. 6.2.1 folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm, ohne Ballen

Pflanzweise: 1,20 x 1,20 m Pflanzabstand, 2-reihig

Arten:

Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose
Salix caprea	-	Salweide
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

Die Strauchgehölze der Eingrünung sind in einem Turnus von 10 – 15 Jahren abschnittsweise fachgerecht zu pflegen und zu verjüngen. Dadurch soll vor allem auch der Abfluss bei Hochwasserereignissen gewährleistet bleiben.

6.3 Versiegelung

Die Flächenversiegelung ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken. Fugenreiche, wasserdurchlässige Beläge sind zu bevorzugen und für die Stellplatzflächen verbindlich zu verwenden.

6.4 Zum Schutz des Oberbodens ist der Oberboden gem. DIN 19731 getrennt abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Maßnahme wieder einzubauen.

Der Oberboden ist auf Bodenmieten zwischen zu lagern, zu begrünen und vor Befahrung zu schützen. Überschüssiger Oberboden ist nach § 12 BBodSchV ortsnah auf landwirtschaftlichen Flächen zu verwerten.

Im Landschaftsschutzgebiet bedürfen Auffüllungen jeglicher Größe der Erlaubnis der internen Naturschutzbehörde. Auffüllungen im Überschwemmungsgebiet sind nicht zulässig. Feuchte Acker- und Wiesenseigen dürfen nicht verfüllt werden.

7.0 Sonstige Festsetzungen

7.1 Lärmimmissionen

Nachtanlieferungen zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sind nicht zulässig.

7.2 Niederschlagswasserversickerung

Die Eignung der Bodenverhältnisse für eine Versickerung ist vor Planung der Entwässerungsanlagen durch einen Sachverständigen zu prüfen. Sollte eine Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich sein, ist das anfallende Niederschlagswasser so auf dem Grundstück zurückzuhalten, dass die maximale Einleitmenge entsprechend Entwässerungssatzung in den öffentlichen Regenwasserkanal oder in die Vorflutgräben nicht überschritten wird.

7.3 Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen durch Landwirtschaft

Die aufgrund einer ordnungsgemäßen Nutzung und Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Anwesen und Flächen entstehenden Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

8.0 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Dachformen: zulässig sind Flachdächer und Pultdächer
Dachaufbauten, ausgenommen Maschinenräume für Aufzüge und
Aufbauten für ver- und entsorgungstechnische Anlagen sind nicht zulässig.
- Zulässige Dachneigung: 0° - 10°
Fassadengestaltung: Zulässig sind Putzfassaden, Sichtbeton, Blechverkleidungen als Alu-Welle-
und Profilblech, sowie Alu-Profiltafeln, Fassadenplatten (z.B. HPL-Platten,
auch farbig) und Holzfassaden.
Grelle und leuchtende Farben bzw. Materialien sind für die Dachhaut und
die Fassade nicht zulässig.
- Abfallentsorgung: Im Rahmen der Genehmigungsplanung sind geeignete Einrichtungen für
die Wertstoffsammlung und Abfallentsorgung nachzuweisen.
- Werbeanlagen: Werbeanlagen sind entsprechend Art. 57 Abs.1 Nr.12g BayBO zulässig.

C. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Altlasten:

In dem Bebauungsplangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers bekannt. Werden bei den Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z. B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o. ä.), ist das Landratsamt Dillingen sofort zu benachrichtigen.

Schmutzwasserbeseitigung:

Anschluss der Schmutzwasserleitungen an die bestehenden öffentlichen Schmutzwasserleitungen. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Höchstädt ist anzuwenden.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Niederschlagswasser ist, soweit es die Untergrundverhältnisse und der Grundwasserflurabstand zulassen, dezentral zu versickern, wobei eine flächenhafte Versickerung zu bevorzugen ist. Im Einzelnen sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV-Arbeitsblatt A138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser), sowie das ATV-Merkblatt M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind dann bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist über die örtliche Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation schadlos abzuleiten. Dies betrifft insbesondere Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen. Auch im Freistellungsverfahren ist die schalltechnische Untersuchung des Vorhabens im Hinblick auf die Einhaltung der zulässigen Schallimmissionen erforderlich. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Bodenfunde, Bodendenkmäler (Art. 8 Abs. 1 DSchG):

Im gesamten Planungsgebiet ist mit Bodenfunden zu rechnen.

Die Planung befindet sich im Bereich der Aktennummer D-7-7329-0163.

Diese Denkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Die ungestörte Erhaltung dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofes werden folgende Nebenbestimmungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (§ 9 Abs. 6 BauGB):

1. Der Antragsteller hat im Bereich von Flächen, in denen Denkmäler nachgewiesen oder vermutet werden, für alle Bodeneingriffe eine Erlaubnis nach Art. 7 DSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.
2. Der Oberbodenabtrag im Planungsgebiet, ggf. auch nur in Teilflächen, muss im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) durchgeführt werden. Die Arbeiten sind mit einem Bagger mit breiter zahnloser Grabenschaufel auszuführen.
3. Die Arbeiten können wegen des voraussichtlich nur geringen zeitlichen Aufwandes unter Leitung eines Grabungstechnikers des BLfD durchgeführt werden. Der Bagger muss allerdings vom Veranlasser der Bauarbeiten gestellt werden. Der Termin für die Arbeiten muss zwei bis drei Wochen vorher mit dem BLfD (Tel. 08271/815741 oder 08271/815742) vereinbart werden.
4. Nach Ergebnis dieser Voruntersuchungen ist über Erhaltung oder Ausgrabung der Denkmäler zu entscheiden. Ist eine Erhaltung oder teilweise Erhaltung nicht möglich, hat der Planungsträger eine sachgerechte archäologische Ausgrabung im Einvernehmen und unter der fachlichen Aufsicht des BLfD zur Sicherung und Dokumentation aller von der geplanten Maßnahme betroffenen Bodendenkmäler nach den Grabungsrichtlinien und einer denkmalfachlichen Leistungsbeschreibung des BLfD durchzuführen.
(https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/fachanwender/dokuvorgaben_april_2020.pdf)
5. Der Antragsteller hat alle Kosten der fachlichen Begleitung des Oberbodenabtrags und der Ausgrabung zu tragen.
6. Mit den bauseits erforderlichen Erdarbeiten darf erst begonnen werden, wenn die vorhandenen Bodendenkmäler sachgerecht freigelegt, dokumentiert und geborgen wurden.
7. Die Untere Denkmalschutzbehörde behält sich ausdrücklich vor, in einer Genehmigung gem. Art.7 DSchG Bestimmungen zu ändern oder zu ergänzen sowie den Bescheid jederzeit zu widerrufen.

Der Bauwerber veranlasst auf seine Kosten die vorab erforderlichen Arbeiten in Absprache mit dem BLfD. Sollte eine sachgerechte Archäologische Ausgrabung entweder für das gesamte Planungsgebiet oder nur für Teilbereich unter Aufsicht des BLfD notwendig werden, werden diese Arbeiten vom Bauwerber veranlasst. Die hierfür anfallenden Kosten für Grabungen (Bauarbeiten) und Dokumentation (Kosten des Landesamtes) werden vom Bauwerber übernommen.

Duldung von Immissionen

Geruchsemission durch Landwirtschaft

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken und durch die angrenzenden Hofstellen können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten. Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

Stellplätze

Die in der Planzeichnung dargestellten Stellplätze sind Vorschläge und keine Festsetzungen.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Entsprechend DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist die Bereitstellung von mind. 1.600l/min über 2 Stunden erforderlich
2. Das Hydrantennetz ist nach den techn. Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen und im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffes muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Stahlrohres und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Aufgestellt:

Lauingen, den xx.xx.2021

Ausgefertigt:

Stadt Höchstädt
Höchstädt, den.....

ML Planungsgruppe Lehni GmbH
Herzog-Georg-Str. 84, 89415 Lauingen

.....
Gerrit Maneth
1. Bürgermeister