



LEGENDE

als Bestandteil zur Aufstellung des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS SIND DIE IN DER JEWEILS ZUM ZEITPUNKT DES SATZUNGSBESCHLUSSES GELTENDEN FASSUNGEN

das Baugesetzbuch (BauGB)

das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) die Bayerische Bauordnung (BayBO) das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG

NUTZUNGSSCHABLONE (MIT DARSTELLUNG DER VERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN)

I. PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB - § 11 Abs. 3 BauNVO

Sondergebiet, großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB - § 16 BauNVO

Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse, max. I maximale Firsthöhe der baulichen Anlage als Höchstgrenze in Meter über NN (= OK FFB EG 355,41 + 10,00 m)

> 3. Bauweise, Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO

offene Bauweise Baugrenze, der Art. 6 BayBO, wird angeordnet

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung R = Radweg

ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze Bereiche Ein- und Ausfahrt

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB private Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Vorgeschlagene, zu pflanzende Bäume und Sträucher siehe Pflanzliste ohne Festlegung der Lage Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

hier: ökologische Ausgleichsflächen Regenrückhaltebecken

> 6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, sowie für Ablagerungen

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches bestehende Bebauung bestehende Bauwerke

vorgeschlagene Gebäudestellung

festgelegter Standort Werbepylon/Werbestele mit laufender Nummerierung siehe textliche Festsetzungen

Flurnummer

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind

Anbauverbotszone, Art. 23 BayStrWG, § 9 FStrG

Anbaubeschränkungszone Art. 23 BayStrWG, § 9 FStrG Anbaubeschränkungszone Bundesstraße § 9 FStrG

Immissionspunkt, siehe auch textliche Festsetzungen Nr. 3. Schallschutz mit zulässigen Immissionsschutzanteilen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planungsrechtlicher Art

1.1 Zulässigkeit von Vorhaben

1.1.1 Innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten Flächen ist ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche inkl. Bäckerei und Metzgerei zulässig.

1.1.2 Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichnete Anlage bis zu einer GRZ = 0,8 überschritten werden.

2. Bauordnungsrechtlicher Art (örtliche Bauvorschrift)

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO

2.1 Werbeanlagen und Fahnenmasten auf Dachflächen sind unzulässig. Lichtwerbung in Form von Blink- oder Lauflichtern sind unzulässig. Fremdwerbung ist unzulässig.

1 Werbestele leuchtend, nicht blinkend, ohne Laufwerbung mit einer Höhe bis

(2) Werbepylon leuchtend, nicht blinkend, ohne Laufwerbung mit einer Höhe bis

Grundsätzlich dürfen geplante Werbeanlagen (Pylonen, Plakatwände, Schriftzüge am Gebäude, etc.) von Gewerbetreibenden nur durch vorherige Beteiligung und Zustimmung der Unteren Verkehrsbehörde und des staatlichen Bauamtes Bamberg, Servicestelle Kronach

Dazu sind aussagekräftige Pläne vorzulegen. Werbeanlagen müssen so gestaltet sein, dass eine längere Blickablenkung des Fahrzeugführers nach aller Erfahrung ausgeschlossen ist. Insbesondere dürfen Werbeanlagen nicht überdimensioniert und müssen blendfrei gestaltet sein. Bei Werbepylonen darf es sich nicht um Prismenwendeanlagen, Lichtlaufbänder, Rollbänder oder Filmwände handeln. Werbung muss auch hier blendfrei und nicht beweglich gestaltet sein. Die amtliche Beschilderung sowie die nötigen Sichtverhältnisse (Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

2.2 Zulässig sind ausschließlich offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m über Geländeoberkante, gemessen an der Grundstücksgrenze zzgl. nach innen abgewickeltem

Schallschutz

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26.08.1998 in der aktuellen Fassung vom 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb einschließlich Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- und zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium die zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr und auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr.

Folgende Immissionsrichtwertanteile an den maßgeblichen Immissionspunkten IP 1 bis IP 6 sind durch den gesamten Betrieb einschließlich des Fahrverkehrs innerhalb des Sondergebiets "Nahversorgung Schorkendorf" auf der Teilfläche der Flur-Nr. 377/2 der Gemarkung Schorkendorf einzuhalten:

Tabelle: Zulässige Immissionsrichtwertanteile (IRWA)

Beschreibung	Zulässige Immissionsrichtwertanteile [dB(A)]
	tags/nachts
Flur-Nr. 368/5, Gemarkung Schorkendorf	54/45
Flur-Nr. 368/6, Gemarkung Schorkendorf	54/45
Flur-Nr. 371/3 Gemarkung Schorkendorf	54/42
Flur-Nr. 371/4 Gemarkung Schorkendorf	54/45
Flur-Nr. 377/1 Gemarkung Schorkendorf	54/45
Flur-Nr. 382/1 Gemarkung Schorkendorf	49/40
	Flur-Nr. 368/5, Gemarkung Schorkendorf Flur-Nr. 368/6, Gemarkung Schorkendorf Flur-Nr. 371/3 Gemarkung Schorkendorf Flur-Nr. 371/4 Gemarkung Schorkendorf Flur-Nr. 377/1 Gemarkung Schorkendorf

Sämtliche Liefer- und Ladetätigkeiten mit Lkw sind im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) zu unterlassen. Eine Anlieferung des Bäckers mit 7,5 t Lkw im Nachtzeitraum über die östlich des Gebäudes gelegene Verkehrsfläche ist jedoch schalltechnisch möglich. Sämtliche lärmerzeugende Anlagenteile, Aggregate usw. müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben, abgeschirmt und gewartet werden. Die in der schalltechnischen Untersuchung mit Auftrag Nr. 3210151 der IFB Eigenschenk GmbH vom 11.03.2021 herangezogenen Beurteilungsgrundlagen sind zu beachten. Bei Abweichungen, die zu nachteiligen Lärmimmissionen führen, ist erforderlichenfalls ein Nachweis über die Gleichwertigkeit anderer Planungen zu erbringen. Das Schallgutachten des Büros IFB Eigenschenk GmbH, Deggendorf vom 11.03.2021 wird

zum Bestandteil des Bebauungsplans SO "Nahversorgung Schorkendorf" erklärt.

Grünordnung

Acer ginnala

Acer rubrum

werden.

Vollzugsfristen

Höhe zu lagern.

IV. HINWEISE

Schutz des Oberbodens

Bestandssicherung/Pflanzerhaltungsgebot

geändert worden ist) erteilt werden.

2. Altlasten / Deponie / Bodenschutz

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Vorschriften und Festsetzungen außer Kraft.

wird hiermit ausgefertigt.

V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Räumlicher Geltungsbereich

Alemanchier ovalis

Crataegus laevigata

A1 Interne Ausgleichsfläche

Abstand von 10 – 12 m anzulegen

Rotahorn

Das Regenrückhaltebecken ist naturnah auszubilden.

Felsenbirne

1.794 m²

"Fränkisches Hügelland" eines zertifizierten Herstellers mit mind. 50 % Krautanteil)

Auf dem Grundstück entlang des Regenrückhaltebeckens ist eine Baumreihe mit kleinkronigen,

Für die zusätzlich benötigte Ausgleichsfläche von 528 m² wird in Abstimmung mit der Unteren

Ausgleichsfläche gesucht. Sofern eine externe Ausgleichsfläche in der Gemeinde Ahorn nicht

Die Ausgleichsmaßnahmen und die Einsaaten auf den privaten Flächen sind unmittelbar in der

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen,

Die vorhandenen Vegetationsbestände in den Randbereichen des Planungsgebietes sind zu

Von den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans können Ausnahmen

Von den planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans können Ausnahmen und

III. AUSNAHMEN UND BEFREIUNGEN VOM BEBAUUNGSPLAN

Befreiungen nach Maßgabe des § 31 des Baugesetzbuches (BauGB i. d. F. d. Bek. v. 23.09.2004, BGBI. I. S. 2414, das zuletzt durch Gesetz vom 11. Juni 2013, BGBI. I S 2808,

1. Für den Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. der Bek. v. 21. Nov 2017

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren

Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die vom Gemeinderat der Gemeinde Ahorn am ______beschlossene Satzung

und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der

Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige

verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer

Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt

haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach

der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§ 9 Abs. 7 BauGB).

Martin Finzel (1.Bürgermeister)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische abfaelle/faq bodenaushub/index.htm

gelten die §§ 11 bis 15 BauNVO als Bestandteile des Bebauungsplans.

(BGBI. I. S. 3786). Durch die Festsetzung des Baugebietes als Sondergebiet (SO LEH)

Auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" der ARGEBAU, der im

StMIS vom 18.04.02, Az. 11B5-4611.I 10-007191 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird

Weiterhin wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter

dass der jeweils zur Gartenanlage oder zu sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist mit seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten mit 3,0 m Basisbreite und ca. 1,50 m

auf das Bauende folgenden Pflanzperiode, jedoch spätestens ein Jahr nach Errichtung des

Lebensmittelmarktes planmäßig, sowie fachgerecht durchzuführen und abzuschließen.

Der Oberboden ist nach DIN 18915 zur Wiederverwertung zu sichern.

erhalten und während der Baumaßnahme vor Beschädigung zu schützen.

und Befreiungen nach Maßgabe der Bayerischen Bauordnung erteilt werden.

gefunden werden kann, wird die Fläche über den Bayerischen Landschaftsfonds abgelöst

Naturschutzbehörde derzeit noch ein Grundstück im Gemeindegebiet als externe

heimischen, standortgerechten Bäumen als Hochstämme aus nachfolgender Pflanzliste im

vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO Sondergebiet "Nahversorgung Schorkendorf" beschlossen. Ansaat einer kräuterreichen Wiesenmischung im Bereich des Regenrückhaltebeckens als extensives Grünland mit geeigneter Saatgutmischung, mit einem Krautanteil von mindestens

Verfahrensvermerke

2. Der Aufstellungsbeschluß und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. ... der 50% und geringem Anteil an Leguminosen. (z. B. autochtones Saatgut des Ursprunggebietes 12 Gemeinde Ahorn ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter

Mahdzeitpunkt: 2 x jährlich, frühestens ab 01. Juni und ab Mitte September, Aushagerung durch 2-schürige Mahd und Abtransport des Mähgutes. Düngung und Pflanzenschutz sind nicht 3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf i.d.F. vom 16.03.2021 hat

https://www.ahorn.de/leben-wohnen/bauen-sanieren/bebauungsplaene/ veröffentlicht.

4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf i.d.F. vom 16.03.2021 hat in der Zeit von bis

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat in der öffentlichen Sitzung am 26.01.2021 die Aufstellung des

5. Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat am in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

6. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. ... der Gemeinde Ahorn ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die auszulegenden Unterlagen wurden zusätzlich im Internet unter https://www.ahorn.de/leben-wohnen/bauen-sanieren/bebauungsplaene/ veröffentlicht.

7. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB für den Entwurf i.d.F. vom hat in der Zeit von

8. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB für den Entwurf

i.d.F. vom hat in der Zeit von bis ... 9. Der Gemeinderat der Gemeinde Ahorn hat am in öffentlicher Sitzung die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und den Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht als Satzung

Martin Finzel (1.Bürgermeister)

gem. § 10 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts des Bebauungsplans mit dem Willen der Gemeinde Ahorn und die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens gem. §§ 1-10 BauGB werden bekundet

Martin Finzel (1.Bürgermeister)

11. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am im Amtsblatt Nr. gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten

Martin Finzel (1.Bürgermeister)

VORENTWURF

AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS "NAHVERSORGUNG SCHORKENDORF" ALS SONDERGEBIET LEBENSMITTELEINZELHANDEL (SO LEH)

IM ORTSTEIL SCHORKENDORF DER GEMEINDE AHORN

Gemeinde: Gemarkung

Schorkendorf Flurgebiet Coburg Landkreis: Reg.Bez. Oberfranken

Ahorn

Darstellung: LAGEPLAN LEGENDE

Beilage: A GRÜNORDNUNGSPLAN ÜBERSICHTSPLAN

Plan-Nr: 1 Maßstab: 1:1000 am | dez von | Grundlage

Fertigung	am	gez.von	Grundlage
16.03.2021		Göhring	26.01.2021
Gemeinde		Entwurfsverfasser	

Bürgermeister

Koenig + Kühnel Ingenieurbüro GmbH

Weitramsdorf, 16.03.2021