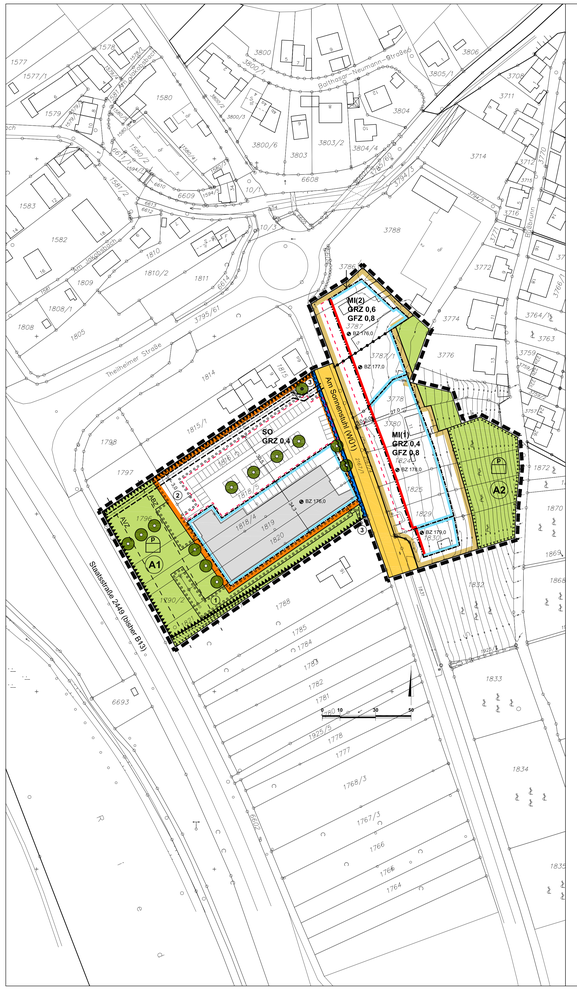

Planzeichenerklärung

MI(1)	Mischgebiet Teilgebiete MI(1) und MI(2) § 6 BauNVO
SO	Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" § 11 BauNVO
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl als Höchstmaß §§ 16 und 20 BauNVO
GRZ 0,4	Grundflächenzahl §§ 16 und 19 BauNVO
BZ 160,0	Höhenlage des Bezugspunkts der Wand- und Firsthöhe in m ü. NN § 9 Abs. 2 BauGB
	Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
	Baulinie § 23 Abs. 2 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Entsorgungsleitung, unterirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
P	Private Grünfläche Zweckbestimmung: Retentions- und Ausgleichsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für Abgrabungen Die Begrenzung wird bei Überlagerung durch die Grenze des Überschwemmungsgebietes ersetzt! § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB § 9 Abs. 6 BauGB
	Pflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
1 A1	Nummerierungen als Bezug für die textlichen Festsetzungen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (schmale Fläche) § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des unterschiedlichen Maßes der Nutzung (GRZ) innerhalb eines Baugebiets § 1 Abs. 3 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen

	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: festgesetztes Überschwemmungsgebiet § 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier; Biotop Nr. 0139-004 (teilweise) § 9 Abs. 6 BauGB
	Anbauverbotszone der Staatsstraße Breite = 20 m ab Fahrbahnrand § 9 Abs. 6 BauGB
	Anbaubeschränkungszone der Staatsstraße Breite = 40 m ab Fahrbahnrand § 9 Abs. 6 BauGB

Zeichnerische Hinweise

	Geplantes Gebäude
	Geplante ebenerdige Stellplätze

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 12 Abs. 3a BauGB

1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1 Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Einzelhandelsbetriebe" ist nur als Handel mit nicht zentrenrelypischen Sortimenten zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO , V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO). Als unzulässige zentrenrelypische Sortimente sind anzusehen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Arzneimittel, Medizin- und Sanitätswaren, Reformwaren, Babynahrung, Diätwaren
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung
- Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse
- Bücher, Zeitungen, Zeitschriften
- Drogerie- und Parfümeriewaren
- Elektronikartikel/Unterhaltungselektronik („braune Ware"), Haushaltselektronik („weiße Ware"), Computer und Zubehör, Foto, Film)
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren
- Lederwaren
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Schuhe
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Uhren und Schmuck

1.1.2 Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben darf maximal 400 m² betragen.

1.1.3 Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO allgemein zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" in den Teilen Gebäude, die überwiegend durch Gewerbe geprägt sind, ist nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.1.4 Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten" in den Teilen Gebäude, die überwiegend durch Wohnen geprägt sind, ist nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.1.5 Im Teilgebiet MI(2) sind mit § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO eine Wohngebäude zulässig.

1.2 Sondergebiet „SO - Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Einzelhandel mit Nahrungsmitteln, Genussmitteln und Drogeriewaren, sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warengruppen mit einer Fläche von weniger als 1.250 m². Der Verkaufsflächenanteil für ergänzende Sortimente anderer Warenbranchen im Lebensmittelmarkt darf maximal 15 % (181 m²) betragen. Auf der Verkaufsfläche von 1.250 m² sind auch eine Post-Agentur sowie eine Lotto/Toto-Annahmestelle zulässig.
- Ein Cafe mit maximal 200 m² Gastronomiefläche,
- die zugehörigen Lager ,und sonstigen Betriebsflächen.

2. Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO

2.1 Im Mischgebiet ist eine maximale Wandhöhe von 8,0 m zulässig.
Die Wandhöhen von Zwerchgiebeln mit einer Breite von weniger als 5,0 m werden bei der Bestimmung der Wandhöhen nicht angerechnet. Je Gebäudeseite ist nur ein Zwerchgiebel zulässig.

2.2 Im Sondergebiet ist eine maximale Wandhöhe von 6,5 m zulässig.

2.3 Im Mischgebiet ist eine maximale Firsthöhe von 14,0 m zulässig.

2.4 Im Sondergebiet ist eine maximale Firsthöhe von 8,0 m zulässig.

2.5 Die Höhenlage des unteren Bezugspunkts für die Wandhöhe und die Firsthöhe wird in der Planzeichnung mit der Bezeichnung "BZ" festgesetzt.

2.6 Der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenseite Außenwand des Gebäudes an der Traufseite.

2.7 Der obere Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Schnittpunkt der Dachhaut des Gebäudes mit sich selbst oder mit der Außenseite Außenwand.

2.8 Im Mischgebiet sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.

2.9 Im Sondergebiet ist maximal ein Vollgeschoß zulässig. Ein weiteres Vollgeschoss, dessen Oberkante niedriger als 177,50 m ü. NN liegt und das lediglich der Schaffung von Retentionsraum für Hochwasser dient, ist zulässig.

2.10 Im Sondergebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Nebenanlagen bis zum Maß von 0,8 überschritten werden.

3. Baulinien, Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

3.1 Von der festgesetzten Baulinie darf um bis zu 3,0 m zurückgewichen werden.

3.2 Im Mischgebiet gilt eine abweichende Bauweise mit folgenden Maßgaben:
Die Gebäude sind mit seitlichen Grenzabstand zu errichten. Die maximale Gebäudelänge darf maximal 20,0 m betragen.

3.3 Im Sondergebiet gilt eine abweichende Bauweise mit folgenden Maßgaben:
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten; Gebäude mit mehr als 50 Metern Länge sind zulässig.

4. Stellplätze und Nebenanlagen — § 12 Abs. 6 BauNVO

4.1 Im Mischgebiet sind Garagen sowie sonstige Nebenanlagen, die Gebäude sind, nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und in den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4.2 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel" sind Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze sowie in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.3 Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Sichtdreiecke mit den Schenkellängen 10m / 70 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße WÜ 1, von Nebenanlagen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

5. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

In der an das Sondergebiet angrenzenden Grünfläche sind Abgrabungen zur Schaffung von Retentionsraum, die Verlegung von Leitungen sowie Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig.

6. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, bauliche und technische Maßnahmen zur Verringerung und Vermeidung von Hochwasserschäden — § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) und c) BauGB

6.1 In der im Plan nachrichtlich übernommenen Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (festgesetztes Überschwemmungsgebiet)

- muss für jede Baumaßnahme der umfangs-, funktions- und zeitgleiche Ausgleich des Retentionsraumverlustes sichergestellt werden,
- müssen bei allen Baumaßnahmen die statischen Erfordernisse (Standsicherheit) für den Hochwasserfall HQ100 (z. B. Strömungsdruck, Wasserdruck, Eisdruck) beachtet werden.
- muss bei allen Baumaßnahmen Vorsorge getroffen werden, dass durch ein Hochwasser keine Feuchteschäden am Gebäude entstehen.

6.2 Stellplatzanlagen und Stellflächen für PKWs sowie gewerbliche Verkehrs- und Lagerflächen, auf denen der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ausgeschlossen werden kann, sind mit versickerungsfähigem Bodenbelägen zu versehen (Fugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotter)

6.3 Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen, Stellflächen, Lager- und Nutzflächen, die mit versickerungsfähigem Belag ausgestattet sind, ist über eine geeignete Versickerungsanlage zu versickern.
Bei Versickerungsmulden im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist zu gewährleisten, dass im Falle der Überschwemmung des Gebiets keine Fischfallen entstehen und das Wasser in Richtung des Ablaufs unter der Staatsstraße abfließen kann.

6.4 Lager- und Nutzflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe transportiert und gelagert werden bzw. auf denen mit diesen Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen.

6.5 Stark verschmutztes Oberflächenwasser von Lager- und Nutzflächen, auf denen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen besteht, ist separat zu sammeln und zu behandeln. Über die detaillierte Ausführung ist im Einzelfall im Rahmen der Baugenehmigung zu entscheiden.

7. Flächen für Abgrabungen — § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

In der im Plan nachrichtlich übernommene Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (festgesetztes Überschwemmungsgebiet) sind Abgrabungen bis zur Höhe von 172,70 m ü. NN zulässig.
Zu den angrenzenden Grundstücken sind regelgerechte Böschungen herzustellen.

8. Leitungsrecht — § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche client einem Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes — § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.1 Im Mischgebiet sind die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach den Regeln der Technik. insbesondere nach DIN 4109 zu bemessen. Der jeweils zu erwartende maßgebliche Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen.

Quelle: TÜV Nord, Nr.: SEI/0872/11 **vom 08.11.2017**, Bild A13: res. maßgebl. Außenlärmpegel und LPB, Nacht, 4 m ü.B.)

9.2 Die Annahme gemarer Lärmpegelbereiche ist zulässig, wenn sich dies aus Anwendung der DIN 4109 ergibt oder gutachterlich nachgewiesen wird.

10. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

10.1 In den mit „1" und „2" (in einem Kreis) bezeichneten Flächen zum Anpflanzen sind zweireihige Hecken aus Landschaftsgehölzen zu pflanzen. Nördlich der Stellplatzanlage sind nur Sträucher, westlich der Stellplatzanlage und südlich des Gebäudes ist ein Anteil von 10 Prozent Heister (2 x versplanzt, 150 – 175 cm) zu verwenden.
Gesamtfläche mindestens 1.275 m².

10.2 In der mit „2" (in einem Kreis) bezeichneten Fläche zum Anpflanzen ist im Böschungsbereich zur Stellplatzanlage eine Spritzbegrünung (Wildkräutermischung trockener Standorte) vorzusehen.
Gesamtfläche mindestens 278 m².

10.3 Die mit „3" (in einem Kreis) bezeichneten Flächen und weitere baulich nicht genutzte Flächen entlang der Erschließungsstraße Am Sonnenstuhl sind als Grasflur anzusaten.
Gesamtfläche mindestens 270 m² .

10.4 Im Wohn- und Mischgebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen, bis auf erforderliche Wege und Zufahrten, zu begrünen. Pro Grundstück ist in den Einfahrtsbereich ein Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen.

11. Bindungen für die die Erhaltung von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Der in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Baum (Walnuss) ist zu pflegen. Bei Abgang ist ein neuer artengleicher Baum (Hochstamm, Stammumfang 18 -20 cm) zu pflanzen.
Eine Gefährdung durch die Erschließung des Plangebiets (z.B. durch unterirdische Leitungen) ist auszuschließen.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

12.1 Dem Sondergebiet werden die Pflanz- und sonstigen Maßnahmen in der Ausgleichsfläche "A1" (Private Grünfläche) sowie die Maßnahmen auf der extemen Fläche der Gemeinde Randersacker, Flurnummer 3541 als Ausgleichsfläche "A3" in einem Flächenumfang von 0,75 ha dauerhaft verbindlich zugeordnet.

12.2 Dem Mischgebiet werden die Pflanz- und sonstigen Maßnahmen in der Ausgleichsfläche "A2" (Private Grünfläche / Fläche für Maßnahmen) dauerhaft verbindlich zugeordnet.

12.3 Der beim Aushub der Baugruben anfallende Oberboden ist nach DIN 18915 zu sichern und getrennt vom Unterboden in geordneten Meten zwischenzulagern.

12.4 Baustoffreste, Lesungsentlei, Farbreste, Öle und andere Chemikalien sind auf der Baustelle zu sammeln und ordnungsgemäß zu entsorgen. Zum Sammeln der Abfälle sind auf der Baustelle Behältnisse aufzustellen.

12.5 Ausgleichsfläche A1 (Sondergebiet)

12.5.1 Die übrige Private Grünfläche westlich der Straße am Sonnenstuhl ist als extensive Wiese ohne Düngung und Pflanzenschutz anzulegen. Die Wiese ist leicht wellig und mit flachen Mulden auf 10 Prozent der Fläche zu gestalten. Die erste Mahd des Jahres darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.
Bei der weiligen Gestaltung ist darauf zu achten, dass im Falle der Überschwemmung des Gebiets keine Fischfallen entstehen und das Wasser in Richtung des Ablaufs unter der Staatsstraße abfließen kann.

12.5.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzorten sind im grundwassernahen Bereich Eschen oder Stieleichen, an der Straße und auf dem Parkplatz Spitzahorn (jeweils Hochstämme, Stammumfang 18-20) zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzorten kann abgewichen werden. Die Anzahl der Bäume darf nicht reduziert werden.

12.6 Ausgleichsfläche A2 (Mischgebiet)
Um den potentiell vorhandenen Reptilien im Bereich der Gärten ein Ausweichlotop bzw. besseres Lebensräume zu schaffen, wird vor Baubeginn die Fläche auf der Parzelle 1824, 1825, 1829 sowie 1830 im oberen Bereich aufgewertet.

12.6.1 Die Weinbergbrache auf Parzelle 1824 wird in extensives Grünland und Blühbrache unterteilt. Hierzu wird im oberen Bereich eine Mähmulde mit hohem Anteil an ölbindenden Arten eingebracht und 1x im Jahr zeitlich mosaikartig gestaffelt gemäht.

Der untere Bereich wird als extensives Grünland mit einer artenreichen Grünlandansaug angesät und 2mal/a gemäht (1. Anfang Juni, 2. Anfang August).

12.6.2 Auf der Ausgleichsfläche werden zusätzliche Strukturierungen (2 Ersatzlesesteinhaufen mit Reisig) hergestellt.

12.6.3 Entlang der westlichen Grenze der Ausgleichsfläche werden locker 5 Gehölzgruppen, à 5 Stück der in der Pflanzliste enthaltenen Sorten, gepflanzt. Diese Ser Gruppen sind aus 5 Sträuchern und einem Baum 2. Ordnung zusammenstellen.

12.6.4 Auf Parzelle 1830 bleiben die Obstgehölze bestehen. Das Grünland darunter wird zukünftig extensiv gepflegt: 2malige Mahd (1. Anfang Juni, 2. Anfang August)

12.7 Baufeldfreimachung
Der Baubeginn ist verbindlich im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. vorzusehen. Als Alternative kann ein Baubeginn im Schutzzeitraum zwischen dem 01.03. und dem 01.10. zugelassen werden, wenn das Baufeld vor Beginn der Brutzeit für bodenbrütende Vogelarten unattraktiv gestaltet wurde, z.B. durch Bodenbearbeitung und Schwarzbrache bis zum Baubeginn.

12.8 Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens im kommenden Herbst oder Frühjahr nach Fertigstellung des jeweiligen Abschnitts durchzuführen.

II. FESTSETZUNGEN NACH DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG

1. Gestaltung baulicher Anlagen — Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

1.1 Dachformen

1.1.1 Im Mischgebiet sind für die Hauptbaukörper der Hauptgebäude nur symmetrische Satteldächer mit mindestens 45 und höchstens 60 Grad Dachneigung zulässig.

1.1.2 Im Sondergebiet sind Flachdächer und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 15° zulässig.

1.2 Dachdeckung

1.2.1 Für Dächer mit über 25 Grad Neigung sind nur Dachziegel und Dachsteine in roten Farbtönen zulässig. Für Dächer unter 25 Grad Neigung sind andere Deckungsmaterialien in grauen Farbtönen, gedeckten Rot, Ziegelrot oder Dunkelrot sowie begrünte Dächer zulässig.

1.2.2 Glasierte Ziegel und Dachsteine und andere glänzende und reflektierende Materialien sind mit Ausnahme von Glas nicht zulässig.

1.2.3 Ausnahmen sind nur mit Zustimmung der Marktes Randersacker zulässig.

1.3 Solaranlagen

1.3.1 Im Mischgebiet sind Solaranlagen als Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren (Solarthermieanlagen) nur in paralleler Montage zur Dachfläche (Aufdach- und in Dach-Montage) oder Wandfläche zulässig. Davon ausgenommen sind Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung bis maximal 6 m² Kollektorfläche.

1.3.2 Im Sondergebiet sind Solaranlagen auf allen Dachflächen auch flächendeckend zulässig.

1.4 Wandflächen
Im Sondergebiet sind als Farben nur Weiß und helle Farbtöne (Hellebezugswert > 50) zulässig, Holzverkleidungen in Holztönen sind zulässig. Ausnahmen sind nur mit Zustimmung des Marktes Randersacker zulässig.

1.5 Stützmauern, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen § 81 Abs. 1 Nr: 5 BayBO
Entlang der Straße am Sonnenstuhl dürfen Einfriedungen mit über 1,20 m Höhe erst in einem Abstand von 5,0 m von der öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden.
Im Jahr 2015 bereits bestehende Stützmauern können erhalten werden. Auf diesen sind Einfriedungen als Absturzsicherungen mit max. 1,10 m Höhe zulässig.

2. Beleuchtungs- und Werbeanlagen — Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Nr. 2 BayBO

2.1 Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

2.2 Beleuchtungsanlagen sind so zu errichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der St 2449 und auf der WÜ 1 nicht geblendet werden.

2.3 Werbeanlagen sind nur auf Außenwandflächen und isoliert vom Gebäude in Form von Fahnenmasten zulässig.

2.3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der maximal zulässigen Firsthöhe zulässig.

2.3.2 Im Sondergebiet sind maximal drei Fahnenmaste zulässig. Fahnenmaste sind bis zu einer Höhe von max. 8,0 m zulässig. Die Fläche einzelner Fahnen darf maximal 7,5 m² betragen.

2.4 Werbeanlagen am Ort der Leistung müssen folgende weitere Maßgaben erfüllen:

2.4.1 Die Werbeanlagen dürfen in Form und Farbe nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen der StVO führen.

2.4.2 Zur Staatsstraße hin dürfen die Werbeanlagen nicht beleuchtet werden und es darf keine Blendgefahr von ihnen ausgehen.

2.4.3 Die Werbeanlagen sind stürmsicher zu installieren.

2.4.4 Auf den Werbetafeln sind nur der Firmenname und/oder das "Firmen-Logo" anzubringen. Individuelle Werbung für Waren und Leistungen ist unzulässig.

III. HINWEISE

1. Im Überschwemmungsgebiet gelegene Teilfläche

Entschädigung
Aufgrund der vorliegender. ausnahmsweisen Zulassung des Baugebietes im Überschwemmungsbereich des Mains können gemäß keine Schadenersatzansprüche gegen den Freistaat Bayern oder den Markt Randersacker geltend gemacht werden für eventuelle Schäden durch Hochwasser. Eisgang oder dgl.

Ablagern von Gegenständen
Im Überschwemmungsgebiet ist in der unter dem hundertjährlichen Hochwasser-Niveau gelegenen Bereichen das Ablagern von Gegenständen (insbesondere auch von wassergefährdenden Stoffen) unzulässig.

Wassergefährdende Stoffe
Wassergefährdende Stoffe sind so zu lagern, dass sie nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden können und auch nicht auf anderen Wiese in das Gewässer oder eine Abwasserbehandlungsanlage gelangen können.

2. Überschwemmungen über HQ100

Es können auch Hochwasserereignisse eintreten, die das Niveau des hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) überschreiten. Grundstückseigentümer im Einzugsgebiet des Mains, auch über das festgesetzte Überschwemmungsgebiet hinaus, müssen sich eigenständig über das jeweilige Hochwasserereignis informieren.

3. Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen

Temporäre Staub- Geruchs und Lärmimmissionen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung sind als allgemein hinnehmbar einzustufen. Die benachbarten Landwirte/ Winzer dürfen deswegen nicht zum Regress herangezogen werden oder Beschränkungen erfahren.

4. Schallschutz

Im geplanten Mischgebiet ist in der Nacht eine Lärmbelastung zu erwarten, die das Schlafen bei offenem oder gekipptem Fenster beeinträchtigt. Daher sollten für die nächtliche Belüftung von Schlafräumen (einschließlich Kinderzimmern, die als Schlafräume dienen) Maßnahmen getroffen werden, die einen gesunden Schlaf sicherstellen

Hierfür bietet sich entweder die Belüftung der Räume über Fenster in Fassaden an, die den westlichen Lärmquellen (Bahnlinie und Staatsstraße) abgewandt sind, oder die Belüftung der Schlafräume (und ggf. der gesamten Wohnung durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen.

5. Artenschutz

Mit § 39 ENatSchG ist die Beseitigung und Beeinträchtigung von Lebensräumen verboten. Insbesondere dürfen Gebäude und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten oder auf Stock gesetzt werden. Für die Rodung von Hecken, die artenschutzrechtlich relevant sind, sind Ersatzpflanzungen zu leisten.
Die Herstellung von Ersatzpflanzung muss unmittelbar nach der Rodung der vorhandenen Pflanzung erfolgen.
Maßnahmen zur Bekämpfung von Neophyten (Gebietsfremde, von Menschen eingeschleppte Pflanzen wie z. B. Herkulesstaude, Jakobskreuzkraut, orientalisches Zackenschotchen, Ambrosia usw.) sind zu jeder Jahreszeit gestattet.

6. Denkmalschutz

Auf die Geltung der Art. 4 bis 6 DSchG wird verwiesen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen: Planungs-, Anzeige -, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 DSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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 getührt haben. Die Anzeige eines der 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 oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: 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 Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

7. Bodenschutz, Grundwasserschutz

Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit zur Gartenanlage oder sonstigen Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und zu lagern. Bei längerer Lagerung sind die Mieten mit einjährigen Pflanzen anzusäen.

Nicht benötigter Mutterboden ist möglichst dem heimischen Landwirtes zur Bodenverbesserung ggf. gegen Entgelt zu überlassen.

In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen. Zur Minimierung der Bodenverdichtung darf das Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Bodenverhältnissen durchgeführt werden. Nach der Baumaßnahme wird verdichteter Boden tiefgründig gelockert.

IV. PFLANZLISTEN

Bäume I. Ord Ui Ordnung Mindestgrößen
Acer platanoides Spitzahorn H, 3xv 14-16
Fraxinus excelsior Gemeine Esche H, 3xv 14-16
Quercus robur Stieleiche H, 3xv 14-16
Acer platanoides Spitzahorn vHei 125-150
Carpinus betulus Hainbuche vHei 125-150
Fagus sylvatica Buche 125-150
Prunus avium Vogelkirsche vHei 125-150
Quercus petraea Traubeneiche vHei 125-150
Quercus robur Stieleiche vHei 125-150
Tilia cordata Winterlinde vHei 125-150
Juglans regia Echte Walnus 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 Elsbeere H, 2xv, 12-14

Sträucher Mindestgrößen
Cornus sanguinea Roter Hartriegel vStr, 60-100
Corylus avellana Hasel vStr, 60-100
Crataegus monogyna Eingriffliger Weißdorn vStr, 60-100
Crataegus oxyacantha Zweigriffliger Weißdorn vStr, 60-100
Ligustrum vulgare Liguster vStr, 60-100
Lonicera xylosteum Heckenkirsche vStr, 60-100
Prunus spinosa Schlehe vStr, 50-100
Rhamnus frangula Faulbaum vStr, 60-100
Salix caprea Salweide vStr, 90-100

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)", sowie des Artikels 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) wird nach Beschlussfassung des Marktgemeinderats des Marktes Randersacker vom 24.12.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan "Obere Hofstatt/Am Sonnenstuhl", bestehend aus der Planzeichnung, dem Textteil und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.
Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 26.06.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Durch das Planbereinigungsverfahren Randersacker 5 wurden die amtlichen Vermessungsdaten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aktualisiert und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um das Grundstück FLNr. 3786 erweitert, Die Änderung des Aufstellungsbeschlusses hat der Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 21.12.2016 beschlossen. Der geländert Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2017 ortsüblich bekanntgemacht.

b) Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2016 hat in der Zeit vom 09.01.2017 bis 29.03.2017 in Form der öffentlichen Auslegung mit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung stattgefunden.

c) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.12.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24.02.2017 bis 29.03.2017 beteiligt.

d) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.08.2017 bis 08.09.2017 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 28.07.2017 bekanntgemacht.

e) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 13.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2017 bis 11.09.2017 beteiligt.

f) Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.12.2017 bis 19.01.2018 erneut öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 15.12.2017 bekanntgemacht.

g) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.11.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäßg § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.12.2017 bis 12.01.2018 erneut beteiligt.

g) Der Markt Randersacker hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 24.01.2018 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.11.2017 als Satzung beschlossen.

Randersacker, den .....

(Siegel)

.....
SedelMeyer (1.Bürgermeister)

h) Ausgefertigt

Randersacker, den .....

(Siegel)

.....
SedelMeyer (1.Bürgermeister)

i) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Randersacker, den .....

(Siegel)

.....
SedelMeyer (1.Bürgermeister)

Quelle: Bayernatlas

Markt Randersacker

Bebauungsplan
"Obere Hofstatt Süd / Am Sonnenstuhl"

M. 1 : 1.000

Satzung 23.11.2017

Bearbeitung:
Architekten für Stadtplanung
Konrad und Burger
Am Bosporus 2
97317 Dettelbach
Tel: 09324/909017
info@architekten-kburger.de

Dipl. Ing. Marion Ledermann
LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
Am Bach 10, 97638 Mellrichstadt
Tel.: 09776-7463, Fax: 09776-7073633