

A. PLANTEIL - Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP)



M 1:1000 Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

A. PLANTEIL - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)



M 1:1000 Kartengrundlage: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

B. PLANZEICHEN

Planzeichenerklärung des VBP

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

2. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sondergebiet „REWE-Markt Markgrafenerstraße“ i.S.d. § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

Table with columns: Nutzungscharakter, SO, II, GRZ, GFZ, a, PD, max. zulässige Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a abweichende Bauweise

Baugrenze

PD Pultdach

4. Verkehrsfächen

bestehende öffentliche Straßenverkehrsflächen

bestehende öffentliche Fuß- und Radwege

geplante Fuß- und Radwege

geplante Ein- / Ausfahrt

Umgrenzung von Flächen für geplante Stellplätze

5. Flächen für Versorgungsanlagen

Versorgungsfläche Elektrizität

6. Grünflächen

geplante private Grünfläche

bestehende öffentliche Grünfläche

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

HQ 100-Linie 289,93 m ü.NN

Retentionsmulde

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

bestehende Bäume

Anpflanzung Bäume

9. Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone an der Bundesstraße B470 ≥ 8 m

freizuhaltendes Sichtdreieck

10. Sonstige Planzeichen

bestehende Grundstücksgrenzen

Gemarkung - Flurstücksnummer

Maßgabe in Metern

vorhandene Bebauung

Planzeichenerklärung des VEP

Umgrenzung von Flächen für geplante Stellplätze

Behindertenstellplätze

Mutter-Kind Stellplätze

Stellplätze für E-Autos (Ladestation)

Außenwand der geplanten Bebauung

Werbeanlagen (siehe Anlage Lichtwerbung)

verbindliche Anordnung von Gebäuden

Zaun

Die Stadt Neustadt a.d.Aisch erlässt aufgrund

des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353).

der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke -BauNutzungsverordnung- (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV 50) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).

des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362).

des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792).

Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74)

folgende Satzung über den

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 77 Sondergebiet „REWE-Markt Markgrafenerstraße“ in Neustadt a.d.Aisch

§ 1: Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 Sondergebiet „REWE-Markt Markgrafenerstraße“ gilt der ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom ...2023, mit den zugehörigen textlichen Festsetzungen. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung, den zugehörigen textlichen Festsetzungen und der Begründung, jeweils in der Fassung vom ...2023.

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nr. 770/2 (Teilfläche), 770/12, 770/11, 770/10 und 770/8 (Teilfläche) der Gemarkung Neustadt a.d.Aisch
- im Osten durch die Fl.-Nr. 770/2 (Teilfläche), 690/6 (Teilfläche), 675 (Teilfläche), 676/3, 375/19 und 680 der Gemarkung Neustadt a.d.Aisch
- im Süden durch die Fl.-Nr. 679, 392 und 392/2 (Teilfläche) der Gemarkung Neustadt a.d.Aisch
- im Westen durch die Fl.-Nr. 772/3, 375/2, 392/2 (Teilfläche), 678, 665/1 und 676/14 (Teilfläche) der Gemarkung Neustadt a.d.Aisch.

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurnummern:

- 392/2 (Teilfläche), 392/12, 676/2, 676/4, 676/5, 676/7, 676/8, 676/10, 676/11, 676/12, 676/13, 676/14 (Teilfläche), 677, 677/2, 677/3, 677/4, 677/5, 677/6, 677/7, 690/6 (Teilfläche), 770/2 (Teilfläche) und 770/8 (Teilfläche) der Gemarkung Neustadt a. d. Aisch.

§ 2: Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 77 Sondergebiet „REWE-Markt Markgrafenerstraße“ in der Fassung vom ...2023, der A. Planteil, die B. Planzeichen, die C. Textlichen Festsetzungen von A bis D und die Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen, bilden den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 Sondergebiet „REWE-Markt Markgrafenerstraße“.

Der zeichnerische Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (A. Planteil und B. Planzeichenerklärung) wird gleichzeitig zum Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

§ 3: Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 77 Sondergebiet „REWE-Markt Markgrafenerstraße“ (§. 2) wird mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) rechtsverbindlich.

Stadt Neustadt a.d.Aisch, den ...2023

Klaus Meier, 1. Bürgermeister

C. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend der Planzeichnung als sonstiges Sondergebiet (SO) „Sondergebiet Rewe-Markt Markgrafenerstraße“ i.S. des § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.

1.2 Festgesetzt wird ein Einzelhandelsbetrieb mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs mit einer Verkaufsfläche von max. 1950 m² und eine Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von maximal 50 m² und einem Café (max. Gastronomiefläche 60 m²).

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

2.1 Für das Sondergebiet „Sondergebiet Rewe-Markt Markgrafenerstraße“ gilt als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6.

2.2 Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist auf max. 2 Vollgeschosse (max. II) begrenzt.

2.3 Die Höheneinstellung der Gebäude wird wie folgt festgesetzt:
- Die geplanten Gebäude sind hochwasserfrei zu errichten.
- Die Firsthöhe der baulichen Anlage (FH) beträgt maximal 9,0 m.
- Unterer Bezugspunkt für die Höheneinstellung der Gebäude ist OK Fertigfußboden (OK FFB) = 290,03 m ü.NN (HQ-100 Linie = 289,93 m ü.NN + 0,10 m = 290,03 m ü.NN).
- Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante First.

2.4 Für technische Anlagenteile von Produktionsanlagen (z.B. Verflüssiger, Wärmepumpenaggregate) ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe von bis zu 2,0 m gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO zugelassen.

2.5 Für das Hauptgebäude wird eine maximal zulässige Aufbauhöhe von 0,75 m (bezogen auf die Dachfläche) für eine Photovoltaikanlage gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Sondergebiet „REWE-Markt Markgrafenerstraße“ gilt gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO die abweichende Bauweise. Gebäude mit einer Länge über 50,0 m sind zulässig.

3.2 Die überbaubare Grundstücksfläche ist entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gebäude- und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten.

4. Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen sind auch auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit sie nicht nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) unzulässig sind.

4.2 Die Parkplätze sind innerhalb der rot markierten Umgrenzung von Flächen für Stellplätze anzulegen.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Für den geplanten Rewe-Markt und die Stellplätze ist ein Anbauverbot mit einem Abstand von mindestens 8,0 m, gemessen vom Fahrbahnrand der B470, einzuhalten.

5.2 Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Sichtbehindernde Gegenstände aller Art wie Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. a. mit dem Grundstück fest und nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnene erheben.

6. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

6.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind innerhalb des Überschwemmungsbereiches nicht zulässig.

7. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

7.1 Für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen und Beleuchtungskörper auf privaten Grundstücken erforderlichen Böschungen und unterirdischen Stützauwerke (z. B. Hinterbeton von Rabbatsteinen, Fundamente u. ä.) sind vom Grundstückseigentümer des Privatgrundstücks zu dulden.

8. Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)

8.1 Für die geplanten Gebäude sind als Dachform Pultdächer zugelassen.

8.2 Für Pultdächer ist eine Dachneigung von maximal 4 Grad zulässig.

8.3 Die Dachfläche des Rewe-Marktes ist mit einem Schwammdach in Kombination mit Photovoltaikanlagen auszubilden. Mindestens 50 % bis maximal 80 % der Dachfläche sind als Schwammdach und mindestens 50 % bis maximal 80 % der Dachfläche sind mit Photovoltaikanlagen auszubilden.

8.4 Die Gestaltung der Gebäude ist entsprechend den Grundrissen, Ansichten und Schnitten umzusetzen, welche Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind.

9. Photovoltaikanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)

9.1 Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche sind zulässig. Hier sind mindestens 50 % bis maximal 80 % der Dachfläche mit Photovoltaikanlagen auszubilden.

9.2 Für den REWE-Markt wird eine maximal zulässige Aufbauhöhe von 0,75 m (bezogen auf die Dachfläche) für eine Photovoltaikanlage gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO festgesetzt.

10. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BauBO)

10.1 An der Ostseite des Rewe-Marktes, über dem Haupteingang ist eine beleuchtete Einzelbuchstabenanlage „REWE“ mit Namen des Marktbetreibers mit einer Breite von 5000 mm und einer Höhe von 1335 mm zulässig sowie 3 beleuchtete Einzelbuchstabenanlagen „REWE“ mit einer Länge von 4000 mm und einer Breite von 1060 mm an der Süd-, West- und Nordseite anzubringen.

10.2 An der Ostseite des Marktes, linksseitig des Haupteingangs, ist ein Öffnungszeitschild (3000 mm x 1500 mm) und rechtsseitig des Haupteingangs ein Hinweisschild „Alkoholverbot“ (2000 mm x 1000 mm) zugelassen sowie 5 Plakat Klapprahmen mit einer Größe von 1189 mm x 841 mm zulässig.

10.3 Folgende Werbeanlagen sind darüber hinaus im Plangebiet zugelassen:
- 1 Standpylon zweisäulig, zweiseitig, mit LED-Beleuchtung, im Höhe 9,25 m, maximale Breite 5,5 m
- 1 Stele Rewe, doppelseitig mit LED-Beleuchtung (Höhe 3,48 m, Breite 1,50 m)
- 5 doppelseitige Fahnenanlagen mit einer Höhe von jeweils max. 7,5 m und einer Breite von 1,5 m
- 2 freistehende Hinweisschilder (Größe 510 mm x 750 mm)
- 2 freistehende, doppelseitige Plakatafeln mit Lichtschiene (Werbetafel) mit einer Größe von 3760 mm x 2760 mm

10.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zugelassen.

10.5 Die Werbeanlagen dürfen nicht im Bereich der geplanten Rigolenkörbe und der geplanten Entwässerungsleitungen/-einrichtungen erstellt werden.

B Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

1.1 Kundenfahrverkehe sind ausschließlich im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zulässig.

1.2 Die Fahrgassen auf dem Betriebsgelände sollen mit einem akustisch neutralen Straßenoberbelag (z. B. nicht geriffelter Gussasphalt, Asphaltbeton oder ein gleichwertiger Belag) hergestellt werden.

1.3 Durch den Betrieb technischer Anlagen (Summenbetrachtung) dürfen die folgenden Immissionsrichtwertanteile in den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschritten werden
- Gewerbegebiet tags/nachts *) LIRWA = 55/35 dB(A)
- Mischgebiet tags/nachts LIRWA = 45/30 dB(A)
*) Der Nachtwert gilt bei nachts genutzten Aufenthaltsräumen (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer).

1.4 (Haus-)Technische Anlagen sind grundsätzlich nach dem Stand der Technik zu planen; insbesondere sind für alle Frequenzen wirksame Schalldämpfer und gegebenenfalls schalldämmende Gehäuse oder Ummantelungen zu berücksichtigen.

1.5 In Kanälen sind die Anteile möglicher Strömungsgeräusche oder Geräusche durch den Transport des Mediums mit zu berücksichtigen. Die Anlagen sind so auszulagern und zu betreiben, dass keine impuls- und tonhaltigen Geräuschanteile entstehen. Zudem sind pegelbestimmende, tieffrequente Geräuschanteile zu vermeiden.

1.6 Bei Anlagen, bei denen auch bei Beachtung des Standes der Technik dies im Ausnahmefall nicht vermeidbar ist, sind die genannten Emissionspegel unter Berücksichtigung entsprechender Zuschläge nach Ziffer A.2.5.2 bzw. A.2.5.3 der TA Lärm und unter Beachtung des Anhangs A.1.5 einzuhalten.

Varianten der oben genannten Maßnahmen sind grundsätzlich zulässig, bedürfen jedoch einer schallimmissionsschutztechnischen Überprüfung.

Darüber hinaus wird auf die schallimmissionstechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 und TA Lärm für den Betrieb der geplanten REWE-Filiale, vom 01.06.2022, W. Sorge, Ingenieurbüro für Bauphysik, Nürnberg verwiesen, die zu beachten und umzusetzen ist.

C Grünordnerische Festsetzungen

1. Ansaat und Baumpflanzungen im Bereich der Retentionsmulde

Der Bereich der Retentionsmulde ist mit einer regionalen Saatgutmischung eine extensive Wiesenfläche anzulegen und zweimal jährlich zu mähen mit Abfuhr des Mahlgutes. Weiter sind im Bereich der Retentionsmulde zehn großkronige Laubbau-Hochstämme zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten der nachfolgenden Artenliste A.

- Artenliste A Laubbau-Hochstämme
Acer campestre Feldahorn
Corylus colurna Baumhasel
Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
Sorbus torminalis Elsbeere
Mindestqualität: Hochstamm Stv. mB, 10/12 cm StU

Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen.

2. Ansaat der privaten Grünflächen

Auf der privaten Grünfläche im Westen des Gebäudes (Feuerwehrgangfläche) sowie den Grünflächen entlang des Schnitzenweges und im Bereich der Stellplätze ist eine Ansaat mit einer regionalen Saatgutmischung für Schotterrasen vorzunehmen. Die Flächen sind einmal jährlich im zeitigen Frühjahr (bis spätestens 15. März) zu mähen, das Mahlgut ist abzuführen. Auf den Grünflächen entlang des Schnitzenweges und im Bereich der Stellplätze kann eine zweite Mahd ab Anfang August durchgeführt werden mit Abfuhr des Mahlgutes.

3. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze und der privaten Grünfläche

Im Bereich der Stellplätze sind sechs Laubbau-Hochstämme zu pflanzen; eine Abweichung von den im Planteil gekennzeichneten Standorten ist zulässig, jedoch nicht der Entfall der Pflanzungen. Weitere fünf Laubbau-Hochstämme sind im Bereich der privaten Grünfläche entlang des Schnitzenweges zu pflanzen. Auch hier kann von den im Planteil gekennzeichneten Standorten abgewichen werden, ein Entfall der Pflanzungen ist nicht zulässig. Zu verwenden sind die in Artenliste A genannten Baumarten. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen.

4. Strauchpflanzungen

Im Bereich der privaten Grünfläche entlang des Geh- und Radweges neben der Markgrafenerstraße ist eine Strauchreihe mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Zu verwenden sind Straucharten der nachfolgenden Artenliste B.

- Artenliste B Straucher
Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Lonice Heckenkirsche
Mindestqualität: Zw. 2-3 Tr., ob. 60/100 cm

Die Strauchpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten; Ausfälle sind nachzupflanzen.

5. Fassadenbegrünung

Entlang der Westseite des Gebäudes sind fünf Pflanzsegmente mit einem Abstand von jeweils ca. 10 m anzuordnen; in den Bereichen der Pflanzsegmente hat eine bodengebundene Bepflanzung mit Kletterpflanzen der Artenliste C zu erfolgen. Diese Kletterpflanzen benötigen eine Rank-/Kletterhilfe, diese ist entsprechend den Anforderungen der ausgewählten Kletterpflanzen anzubringen.

- Artenliste C Kletterpflanzen, die eine Rank-/Kletterhilfe benötigen
sommergrüne Gehölze Akebia quinata Akebe
Aristolochia macrophylla Osterluzei
Campsis radicans Klettertrompete
Clematis alpina Alpen-Waldrebe
Clematis vitiflora Gewöhnliche Waldrebe
Lonicera caprifolium Geißblatt
Polygonum aubertii Schlingknöterich
Wisteria sinensis Blauregen
immergrüne Gehölze Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt
Staude Humulus lupulus Hopfen (jährlich neuer grundständiger Austrieb)

Mindestqualität: 2 x verplankt mit Topfballen oder im Container, mind. 2 Triebe

Alternativ zu Artenliste C können auch Kletterpflanzen verwendet werden, die keine Rank-/Kletterhilfe benötigen (Wuchstyp Selbstklimmer).

6. Versiegelung

6.1 Die PKW-Parkplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag auszuführen, wenn keine wasserrechtlichen Bestimmungen entgegenstehen.

6.2 Die Feuerwehrgangfläche ist mit Schotterrasen anzulegen.

D Artenschutzrechtliche Festsetzungen

1. Vermeidungsmaßnahme M1

Gebäudeabriss unter Aufsicht eines Fledermausexperten und erst nach Beendigung bzw. vor Beginn der Zubrutzzeit im Zeitraum von Anfang (September) Oktober bis Ende Februar.

2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Unter Berücksichtigung der o.g. Vermeidungsmaßnahme sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen

1. Wasserwirtschaft

1.1 Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser wird über einen geplanten Schmutzwasserkanal an das bestehende Kanalnetz abgeleitet und der städtischen Kläranlage zugeführt.

1.2 Anfallendes Drainagewasser darf nicht dem Schmutzwasserkanal zugeführt werden.

1.3 Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der gewerblichen Verkehrsfläche wird über ein unter den Parkplätzen angelegtes Rigolensystem gesammelt dem bestehenden Regenwasserkanal in der Markgrafenerstraße zugeführt.

2. Entsorgung

Anfallende Sonderabfälle und Sonderabfälle sind, in Absprache mit den fachkundigen Stellen beim Landratsamt Neustadt a.d. Aisch, nach den geltenden abfall- bzw. wasserrechtlichen Bestimmungen ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen.

3. Denkmalpflege

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BauDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Schutzzone

Anbauverbotszone
Entlang der Bundesstraße B 470 besteht ein Anbauverbot für bauliche Anlagen von ≥ 8,0 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnbedeckung. Darunter fallen alle baulichen Anlagen und Parkplätze, Leitungen, Kanäle, Becken oder andere befestigte Flächen. Eine Ausnahme gilt für die geplante Retentionsmulde (inklusive der geplanten Baumpflanzungen) und dem nördlich geplanten Fußweg (Treppe).

Baumpflanzungen
Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GIW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.

5. Mineralwasservorkommen

Zum Schutz der natürlichen Mineralwasservorkommen in Neustadt a. d. Aisch wird auf die Verwaltungsvorschrift zum Vollzug des Wasserrechts in Bayern (VWWs), hier Ziffer 2.5.5.3 Mineralwassergewinnungsanlagen und 3.1.4.6.2 Öffentliches Interesse am Schutz von natürlichen Mineralwasservorkommen hingewiesen.

(Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 27. Januar 2014, Az. U4505-2010(2)).

Verfahrensmerkmale

a) Die Stadt Neustadt a. d. Aisch hat in der Stadtratssitzung am 06.10.2022 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 77 Sondergebiet „REWE-Markt Markgrafenerstraße“ in Neustadt a. d. Aisch, im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.10.2022 ersichtlich bekanntgemacht.

b) Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen einer öffentlichen Auslegung gegeben. Der Entwurf des Bebauungsplanes, in der Fassung vom ...2023 wurde mit der Begründung, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 öffentlich ausgelegt.

c) Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ...2023 wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB, in der Zeit vom ...2023 bis ...2023 beteiligt.

d) Die Stadt Neustadt a. d. Aisch hat mit Beschluss vom ...2023 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 Sondergebiet „REWE-Markt Markgrafenerstraße“, in der Fassung vom ...2023, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB, als Satzung beschlossen.

Stadt Neustadt a. d. Aisch, den ...2023

Klaus Meier, 1. Bürgermeister

e) Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77 Sondergebiet „REWE-Markt Markgrafenerstraße“ in Neustadt a. d. Aisch wurde am ...202