



### FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN

Nach § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV 90)

Sämtliche Festsetzungen bisheriger Bebauungspläne innerhalb des Geltungsbereiches treten mit der gemäß § 10 BauGB erfolgten Bekanntmachung dieses Planes außer Kraft.

— Grenze des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 2 Nr. 10 BauUNVO und § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauUNVO

**SO**

#### Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" -SO-

- nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauUNVO
- Zweckbestimmung:  
Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines "Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebes".  
Art der baulichen Nutzung:  
In dem Sondergebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig, der vorwiegend der Nahversorgung dient.
  - Zulässig ist ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb bis zu einer Verkaufsfläche (VK) von max. 1.210 m<sup>2</sup> mit einem branchenüblichen Randsortiment sowie die hierzu notwendigen Neben- und Lageräume.

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 20 BauUNVO

<b>SO</b>	Art der baulichen Nutzung		
<b>GRZ 0,8</b>   <b>GFZ 1,0</b>	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	
<b>I</b>   <b>WH 7,0</b>   <b>a</b>	Zahl d. Vollgesch.	Wandhöhe	Bauweise

#### GRUNDFLÄCHENZAHL

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauUNVO i. V. m. § 17 und § 19 BauUNVO

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl bis 0,8 als Höchstgrenze

#### GESCHOSSFLÄCHENZAHL

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauUNVO i. V. m. §§ 17 und § 20 BauUNVO

**GFZ 1,0** Geschossflächenzahl bis 1,0 als Höchstgrenze

#### ZAHL DER VOLLGESCHOSSE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN

**I** 1 Vollgeschoss als Höchstgrenze

#### WANDHÖHE

**WH 7,0** Wandhöhe bis 7,00 m über Erdgeschossfertigfußboden (OKFFB)

Technische Aufbauten dürfen den Dachfirst nicht überschreiten.

#### OKFFB 124,33

Erdgeschossfertigfußbodenhöhe in Meter über Normal Null (ü.NN)

#### BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und § 23 BauUNVO

**a** Abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauUNVO  
Freistehendes Gebäude mit Gebäudelänge über 50,00 m zulässig

— Baugrenze

#### FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauUNVO

**St** Flächen für Stellplätze (St)  
Im Sondergebiet sind Stellplätze sowie deren Zufahrten nur innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen oder der Baugrenze zulässig.

#### VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

**Sichtflächen**. Innerhalb der Sichtflächen dürfen Pflanzungen, Stapel, Zäune und sonstige dauernde oder vorübergehende Anlagen eine Höhe von 0,80 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

#### VERKEHRSLÄCHEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie

↕ Ein- und Ausfahrt Kunden

▲ Anlieferung

#### MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

**Freiflächengestaltung**  
Nach Art. 7 Abs. 1 BayBO sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen des bebauten Grundstückes wasser aufnehmenfähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

#### STELLPLATZFLÄCHEN

Auf dem Baugrundstück ist die Befestigung der Stellplätze in wasserdurchlässigem Aufbau auszuführen.

#### ARTENSCHUTZ

Unmittelbar vor einer Baumfällung ist eine Kontrolle durch eine fachkundige Person erforderlich. Das Ergebnis der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

#### PFLANZGEBOTE, BINDUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

**Umgrenzung** von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.  
Es sind ausschließlich heimische Gehölze zu verwenden.

**Pflanzung** von Einzelbäumen (Standort symbolische Darstellung)  
Zu verwenden sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume mit mind. 16 - 18 cm Stammumfang.

**Erhalt** von Einzelbäumen bzw. bei Ausfall zu ersetzen.  
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

**BAUMPFLANZUNG IN DER NÄHE VON TELEKOMMUNIKATIONS- UND VERSORGNUNGSGLEITUNGEN**  
Bei der Durchführung der Baumpflanzung ist darauf zu achten, dass die Bäume mind. in 2,50 m Abstand zu Telekommunikations- und Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Bei Unterschreitung sind Schutzmaßnahmen für die Anlagen erforderlich.

### PFLANZBEISPIELE FÜR STANDORTGERECHTE HEIMISCHE GEHÖLZE

**LAUBBÄUME GROSSWÜCHSIG** (Hausbäume, Grünflächen):  
Spitzahorn (Acer platanoides), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Vogelkirsche (Prunus avium), Steleiche (Quercus pedunculata), Winterlinde (Tilia cordata), Birke (Betula pendula).

**LAUBBÄUME KLEINWÜCHSIG** (Hausbaum, Garten, Pflanzung im Straßenraum):  
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Traubenkirsche (Prunus padus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Obstbäume.

#### STRÄUCHER:

Hartriegel (Cornus sanguinea), Hasel (Corylus avellana), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Felsenbirne (Amelanchier ovalis), Schlehdorn (Prunus spinosa), Faulbaum (Rhamnus frangula), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Salweide (Salix caprea), Heckenrose (Rosa canina), Brombeere (Sambucus nigra), Kornelkirsche (Cornus mas), Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Liguster ungeschnitten (Ligustrum vulgare).

#### NADELGEHÖLZE

Nadelgehölze sind nicht standortgerecht. Ihr Anteil ist daher auf höchstens 20% zu beschränken.

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

+ 5. + Maßangabe (in Meter)

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO

#### DACHFORMEN UND DACHNEIGUNG

Zulässig sind das Satteldach und das Flachdach mit einer Neigung von 0° bis max. 25°.

#### ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Die Abstandsflächentiefen richten sich nach den Regelungen des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Bezogen auf die westliche Außenwand sind Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO nicht anzuwenden. Die Abstandsflächentiefe ist festgesetzt durch die Baugrenze, einzuhalten ist ein Mindestmaß von 4,00 m.

#### WERBEANLAGEN

- An den Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) der Grundstücke sind die Sichtfelder (nach Bild 120 RAST 06) zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von Werbeanlagen freizuhalten.
- Separate Werbeanlagen sind zulässig unter Einhaltung folgender Gesamthöhe über Geländehöheau:  
Werbepeylon bis maximal 7,50 m.
- Werbeanlagen innerhalb der 20 m-Anbauverbotszone bedürfen jeweils der Zustimmung bzw. Genehmigung des Staatlichen Bauamtes.

### NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Nach § 9 Abs. 6 BauGB

#### BUNDESSTRASSE B 426

Anbauverbotszone nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in einer Entfernung bis zu 20,00 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn dies die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt. Dies gilt nach § 9 Abs. 6 FStrG auch für Anlagen der Außenwerbung.

#### ZUFAHRTS-/ZUGANGSVERBOT

Direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesstraße sind unzulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der Straßenbaubehörde als Sondernutzungserlaubnis erteilt werden.

#### Abwasserkanal

— Gasversorgungsleitungen der Bayerwerk Netz GmbH

### HINWEISE

#### SCHALLIMMISSIONSSCHUTZ

Die Schallimmissionsprognose der Wölfel Engineering GmbH + Co.KG, 97204 Höchberg, vom 18.03.2019 (Berichtsnummer X0155/006-01) ist zu beachten. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zur Filialerweiterung sind die hier festgelegten Geräuschminderungsmaßnahmen einzuhalten.

#### IMMISSIONSRICHTWERTE (IRW) nach TA Lärm

Allgemeines Wohngebiet (WA)	Gewerbegebiet (GE) und Sondergebiet (SO)
tags 55 dB(A)	tags 65 dB(A)
nachts 40 dB(A)	nachts 50 dB(A)

#### BUNDESSTRASSE 426

**IMMISSIONEN**  
Auf die von der Bundesstraße 426 (Eisenbacher Straße) auf das Sondergebiet einwirkenden Immissionen, insbesondere den Verkehrslärm, wird hingewiesen. Forderungen hinsichtlich Schutzmaßnahmen (sowohl aktiv als auch passiver Lärmschutz) können gegenüber dem Straßenbausträger weder derzeit noch in Zukunft geltend gemacht werden.

**WERBUNG/BELEUCHTUNG**  
Beleuchtungseinrichtungen im Sondergebiet (Gebäude-, Parkflächen- oder Straßenbeleuchtungen usw.) dürfen zu keiner Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße 426 führen.

Dem Staatlichen Bauamt ist grundsätzlich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens der Bauantrag für die Errichtung von Werbeanlagen zur Prüfung vorzulegen.

#### BODENFUNDE-DENKMALSCHUTZ

Nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz sind auftretende Funde von Bodendenkmälern unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

#### FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN

Den Bauunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan für das Gesamtgrundstück beizufügen. Planinhalt: z.B. Geländeschnitt, Aufteilung der Rasen- u. Pflanzflächen mit Pflanzplan, befestigte Flächen, Stellplätze...

#### DIN-NORMEN

DIN-Normen, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden im Bauamt der Stadt Obernburg a. Main, Römerstraße 62 - 64, 63785 Obernburg während der allgemeinen Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

#### STELLPLATZBEDARF

Im Einzelnen gilt die "Satzung über die Herstellung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge" der Stadt Obernburg a. Main in der jeweils gültigen Fassung.

#### RODUNGEN UND RÜCKSNITTE VON GEHÖLZEN

Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen sind als Vermeidungsmaßnahmen nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)) zulässig.

— Straßenausbau - Bedarfsfläche für künftige Verkehrsführungen

- Verbreiterung der Fahrbahn der B 426

- Geh- und Radweg parallel zur B 426

— Geplante Erweiterung

### BESTANDSANGABEN

- Bestehende Grundstücksgrenze
- 1234 Flurstücksnummern
- 170 Höhenlinie
- Vorhandene Böschung
- Vorhandene Gebäude
- Geltungsbereich des Gesamtplanes / Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

**Präambel:**  
Aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Bauunterschiedsverordnung -BauUNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 568, BayRS 2132-1-B), zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) geändert und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) in der derzeit geltenden Fassung hat der Stadtrat der Stadt Obernburg a. Main diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und den nebenstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Die Stadt Obernburg a. Main hat mit Beschluss des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses vom 16.05.2019 gemäß § 13a BauGB i. V. mit § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 07.06.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.05.2019 hat in der Zeit vom 11.06.2019 bis 28.06.2019 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis 20.09.2019 beteiligt.
- Der Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.07.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2019 bis 20.09.2019 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Obernburg a. Main hat mit Beschluss des Umwelt-, Bau-, Sanierungs- und Verkehrsausschusses vom 17.10.2019 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 17.10.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Stadt Obernburg a. Main, den .....		Stempel .....	
		1. Bürgermeister	
Ausgefertigt:	Stadt Obernburg a. Main, den .....	Der Satzungsbeschluss zu der Änderung des Bebauungsplanes wurde am 08.11.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung ist damit wirksam in Kraft getreten.	Stadt Obernburg a. Main, den .....
		Stempel	Stempel
		1. Bürgermeister	1. Bürgermeister

## STADT OBERNBURG A. MAIN LANDKREIS MILTENBERG

# BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET SÜDLICH DER EISENBACHER STRASSE 7. ÄNDERUNG SONDERGEBIET GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB Bebauungsplan der Innenentwicklung

Ausgearbeitet:  
Bauatelier  
Dipl. - Ing.(FH) Christine Richter, Architektin  
Dipl. - Ing. Wolfgang Schäffner, Architekt  
Wilhelmstraße 59, 63741 Aschaffenburg  
Telefon: 06021/424101, Fax: 06021/450323  
E-Mail: Schaeffner-Architekturburo@t-online.de

Maßstab: Datum:  
1 : 500 13.05.2019, 02.07.2019, 17.10.2019  
Unterschrift .....