Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A Zeichnerische Festsetzungen

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

1.1 SO Einzelhandel — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung "Einzelhandelszentrum"

1.2 GRZ 0,95 — Grundflächenzahl maximal zulässig 0,95

1.3 BMZ 2,3 — Baumassenzahl maximal zulässig 2,3

1.4 WH max 236,00 müNN — maximal zulässige Wandhöhe 236,00 mü NHN

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

2.1 Baugrenze

2.2 FD/PD/SD — zulässige Dachformen: Flach-, Pult- und Satteldach

2.3 Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Nebenanlichtungen (Hier Werbeeinrichtungen und Unterstände für Einkaufswägen)

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

3.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

3.2 Straßenbegrenzungslinie

3.3 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: öffentlicher Fuß- und Radweg)

3.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: private Verkehrsfläche)

3.5 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: privater Fußweg)

3.6 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: private Parkplätze)

3.7 bestehender landwirtschaftlicher Weg

3.8 Fluchtbrücke / zweiter Rettungsweg

4. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

4.1 Flächen für Versorgungsanlagen hier Elektrizität / Trafostation

5. Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

5.1 öffentliche Grünfläche / Straßenbegleitgrün im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland

5.2 private Grünfläche

5.3 Fläche für die Landwirtschaft

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen ohne zwingende Standortbindung

6.2 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

7.2 Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier Lärmschutz (§ 9 Abs.1 Nr.23 BauGB)

7.3 Bereich für die Errichtung der Lärmschutzeinrichtung 1 (mit möglichem Überhang)

7.4 Bereich für die Errichtung der Lärmschutzwand Lärmschutzeinrichtung 2 (ohne möglichen Überhang)

7.5 Fläche für die Wasserwirtschaft, hier Ablauf von vorgereinigtem Oberflächenwasser

7.6 Stützmauer (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

7.7 Sichtdreiecke gemäß RAL (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) Die so gekennzeichneten Bereiche sind von allen Einbauten und Bewuchs, Ablagerungen und dergleichen freizuhalten, soweit dabei eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Fahrbahnoberkante der Straße, überschritten wird.

B Textliche Festsetzungen

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

Zulässig sind die Errichtung und der Betrieb von Einzelhandelsunternehmen sowie deren Lager- und Nebeneinrichtungen. Ebenfalls zulässig ist der Betrieb von untergeordneten Dienstleistungseinrichtungen.

Für die im Sondergebiet zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden folgende Obergrenzen für die Verkaufsflächen festgesetzt:

Lebensmittelvollsortimenter mit integrierter Getränkeabteilung	max.	1830 m²
Drogerie	max.	1200 m²
Lebensmitteldiscounter	max.	1000 m²
Apotheke	max.	300 m²
Non-Food-Discounter	max.	800 m²
Gastro / Café / Backshop	max.	350 m²
Fachmarkt	max.	300 m²
Dienstleistungen	max.	450 m²
Mall / Eingangsbereiche / Rolltreppe / Fahrstuhl	keine Begrenzung	

Die im Sondergebiet zulässigen Betriebe dürfen nur Sortimente anbieten, die gemäß der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes vom 27.01.2023, mit Stadtratsbeschluss vom 23.03.2023 beschlossen, nicht zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 13, Kapitel 4.3 Sortimentsliste). Spätere Fortschreibungen oder Änderungen des Einzelhandelskonzeptes bleiben unberücksichtigt.

Abweichend davon sind im Rahmen der Nutzung „Non-Food-Discount (max. 800 m² Verkaufsfläche)" zusätzlich Nutzungen zulässig, die zwar zentrumsrelevant sind (siehe Sortimentsliste in der Begründung zum Bebauungsplan auf S. 13, Kapitel 4.3 Sortimentsliste), die aber keine vorhabenbedingten negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt haben. Dies ist durch Vorlage eines Fachgutachtens nachzuweisen, welches die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens bestehenden Handelsstrukturen berücksichtigt.

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

Wandhöhe
Die Wandhöhe darf eine Höhe von 236 m ü. NN nicht überschreiten. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 14,5 m an der Nordfassade und ca. 8,5 m an der Südfassade.
Den oberen Bezugspunkt bildet der Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der Außenfläche der Dachhaut bzw. die Oberkante der Attika als oberer Abschluss der Wand.
Für technische Aufbauten (z.B. Entlüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen oder Triebwerkstürme für Fahrstühle) ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um 1,50 m zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

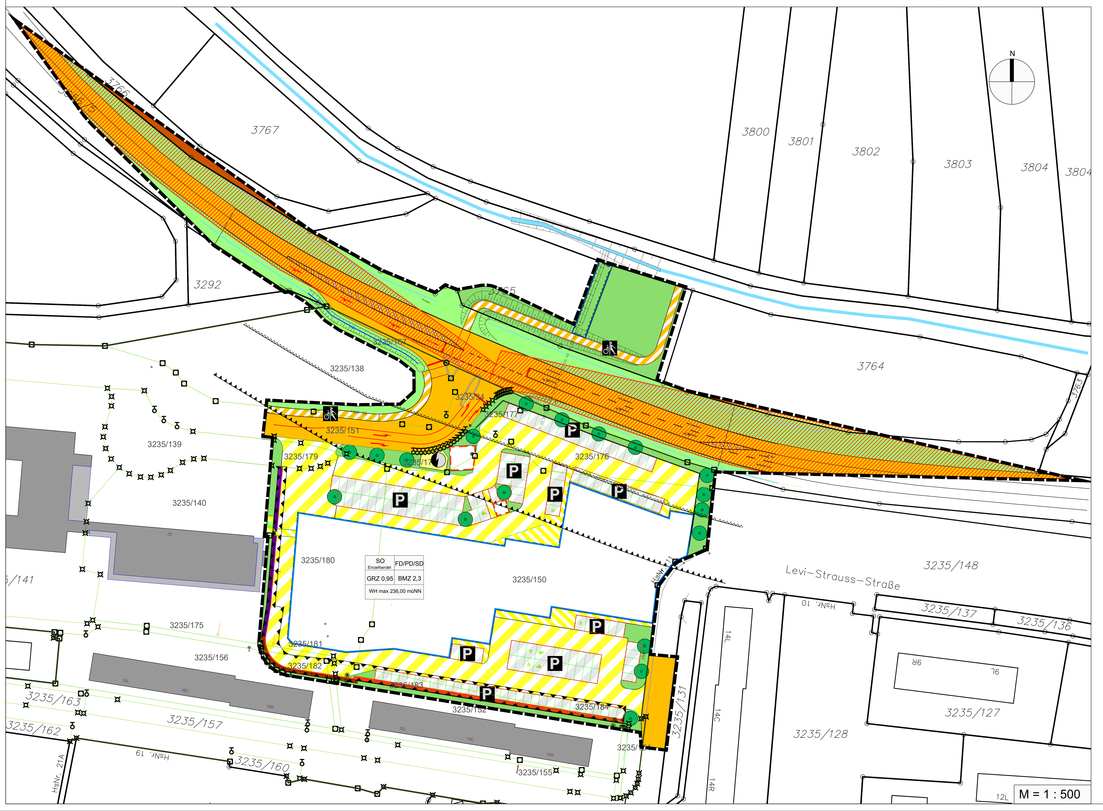
Baugrenzen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, hier insbesondere Unterstelleinrichtungen für Einkaufswägen, Paketfachanlagen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder usw. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ebenfalls zulässig sind auskragende Vordächer, soweit es sich hier um einfache Überdachungen handelt, die nicht in funktionalem Zusammenhang mit auskragenden Nutzflächen oder technischen Gebäudebestandteilen wie z.B. Balkonen, Erkern, Galerien oder Werbeeinrichtungen stehen.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Oberflächenwasser
Anfallendes Oberflächenwasser ist möglichst in Regenauffangbehältern zu sammeln und zu nutzen. Zur Speicherung des Oberflächenwassers ist eine entsprechend an den zu erwartenden Brauchswasserbedarf angepasst dimensionierte Regenwasserzisterne zu erstellen. Das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist entsprechend den Regeln der Technik innerhalb des jeweiligen Baugrundstücks zurückzuhalten. Dazu ist auf jedem Baugrundstück ein unterirdischer Wasserspeicher (Zisterne) mit einem Notüberlauf mit einem Drosselabfluss nach DWA A 117 an die nächste Vorflut zu errichten. Alternativ ist eine Retention von Oberflächenwasser auf begrünten Dachflächen zulässig.
Oberflächenwasser aus befahrenen Bereichen ist vor einer Einbringung in den natürlichen Wasserkreislauf vorzureinigen.

4.2 Oberflächenversiegelung
Befahrene Flächen sind so zu gestalten, dass das dort anfallende Oberflächenwasser abgeleitet und vor einer Einbringung in den natürlichen Wasserkreislauf entsprechend vorgereinigt wird. Eine ungereinigte Einleitung von Oberflächenwasser aus diesen Bereichen in den natürlichen Wasserkreislauf ist auszuschließen.

4.3 Geländeveränderungen
Bei Abgrabungen ist sicherzustellen, dass die angrenzenden baulichen Grundstücksstrukturen in ihrer Standsicherheit nicht beeinträchtigt werden.
Auffüllungen sind bis maximal 4,50 m, Abgrabungen bis maximal 8,50 m zulässig.
Geländeveränderungen sind durch Böschungen mit einem Neigungsverhältnis von 1 : 2 oder flacher bzw. mit entsprechend dimensionierten Stützmauern an das angrenzende Gelände anzupassen.
Im Bereich von angrenzenden Grundstücksflächen ist eine Anpassung an das Höhenniveau dieser Grundstücke vorzusehen. Eine Anpassung der Nachbargrundstücke an das geänderte Höhenniveau z.B. durch Böschungen auf dem Nachbargrundstück ist nicht zulässig.



C Grünordnerische Festsetzungen

1. Grünordnerische Maßnahmen auf privater Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.1 Herstellung:
Pflanzung von Straßen-/Stadtbäumen, Mindestqualität 3xv., Stammumfang 18-20 cm, mit geraden durchgedrückten Leittrieb gemäß Plandarstellung und Pflanzliste

Ansaaten sind mit autochthonen artenreichen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.
Blühweise (50% Blumen/Kräuter, 50% Gräser)

1.2 Pflege:
Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.Abgängige Bäume sind zu ersetzen:
1-2 schürige Mahd (in Randbereichen zur Vermeidung von Überhang auch öfter) mit Entfernung des Mahdgutes.
Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Mitte Juni (außer zur Verkehrssicherung).
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

1.3 Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

2. Grünordnerische Maßnahmen auf öffentlicher Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.1 Herstellung:
Ansaaten sind mit autochthonen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen.
Blühweise (30% Blumen/Kräuter, 70% Gräser)

2.2 Pflege:
1-2 schürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes.
Mahdverzicht zwischen Anfang März bis Mitte Juni (außer zur Verkehrssicherung).
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.

2.3 Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

3. Pflanzenliste
Unter folgenden Gehölzarten besteht Auswahl:
Straßen-/Stadtbäume:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Felsenbirne
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
Malus toshoroskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur subsp. robur	Stiel-Eiche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Sofern Bezugsmöglichkeiten gegeben sind und keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen, sind gebietsegene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1; Südostdeutsches Hügel-Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken des Bundesamts für Naturschutz, zu verwenden.

D Artenschutz

1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

1.1 Baufeldbeschränkung
- Der Versiegelungsgrad ist auf das nutzungsbedingte Mindestmaß zu beschränken.
- Das Baufeld ist auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche zu beschränken.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs anzulegen.
- Beeinträchtigungen und Beschädigungen des natürlichen Bestandes außerhalb des Geltungsbereichs sind zu unterlassen

1.2 Vermeidungsmaßnahme Fledermäuse:
- Zulässig ist ausschließlich eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung. Die Lampengehäuse müssen oben und an den Seiten geschlossen sein. Eine Aufhellung ist bis max. 60 °C zulässig. Die Abstrahlung ist in einem Winkel von max. 50° nach unten zu richten und nicht auf Waldstrukturen und Gewässer. Die zu verwendenden LED-Leuchtmittel müssen eine warm-weiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen - geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe von Lichtmasten ist auf max. 7 m zu beschränken.

1.3 Vermeidungsmaßnahme Vögel:
- Das Roden von Bäumen ist zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeit der Vögel, jedoch zeitnah zum Baubeginn, zulässig.
- Die Flächen sind anschließend kurzzeitig zu halten.
- Für das Roden von Bäumen oder die Entfernung von Vegetation zu anderen Zeiten ist eine gutachterliche Kontrolle erforderlich, die eine Belegung durch brütende Vogelarten ausschließt.
- Die Verwendung spiegelnder oder reflektierender Materialien, außer Glas, ist unzulässig. Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

1.4 Vermeidungsmaßnahme Zauneidechsen:
- Beseitigen von Gehölzen nur während der Winterruhe, von Oktober bis Ende Februar im Jahr vor Baubeginn zulässig (ohne Eingriff in den Boden).
- Baufeldfreistellung / Roden der Wurzelstöcke im Zeitraum 01.04. bis 15.05. oder 01.08. bis 30.09. zulässig.
- Anfang April bis Anfang Mai sind Verstecksstrukturen innerhalb des Baufeldes in Handarbeit zu entfernen.
- Die Umsiedlung erfolgt durch fachkundige Personen und wird dokumentiert.
- Vor Umsiedlung wird das Baufeld von benachbarten (potenziellen) Zauneidechsenlebensräumen mittels eines Amphibienzaunes (glatte Folie, 50 cm hoch) abgegrenzt. Von der Eingriffsseite her sind die Zäune übersteigbar zu gestalten (Schrägstellen des Zauns um 45 ° oder alle 10 m Aufschüttung eines kleinen Erdwalls, der bis an die Zaunoberkante reicht). Der Zaun ist bis Beendigung der Bauarbeiten regelmäßig auf Funktionsfähigkeit zu überprüfen und ggf. zu ertüchtigen.
- Wenn durch eine fachkundige Person sichergestellt ist, dass alle Tiere aus der Fläche entfernt sind und nicht mehr einwandern können, kann gebaut werden. Anderenfalls ist die Umsiedlung fortzuführen.

2. Kompensatorische Maßnahmen zum Ausgleich des Verlusts von Lebensstätten und Lebensräumen
CEF- und FCS- Maßnahmen sind in ihrer Funktionsfähigkeit vor dem Eingriff herzustellen.

E Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

1. Das vorliegende schalltechnische Gutachten der Auktor Ingenieur GmbH vom 19.04.2024, geändert am 20.11.2025 und 30.07.2026 (Anlage 4.1 zur Begründung des Bebauungsplanes) sowie die ergänzende schalltechnische Gutachten Büros Wölfel vom 08.05.2025 (Anlage 4.2 zur Begründung des Bebauungsplanes) mit Ergänzungen vom 21.07.2025 (Anlage 4.3 zur Begründung des Bebauungsplanes), vom 20.10.2025 (Anlage 4.4 zur Begründung des Bebauungsplanes) und vom 08.06.2026 (Anlage 4.5 zur Begründung des Bebauungsplanes) sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Am südlichen Rand des Planungsbereiches ist eine aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand mit Überhang, nachfolgend als Lärmschutzeinrichtung 1 bezeichnet, zu erstellen (siehe Skizze).

Mindestabmessungen der möglichen Varianten Lärmschutzeinrichtung 1: Die Wand ist entsprechend den in der Darstellung angegebenen Mindestabmessungen zu erstellen, sodass immer die gestrichelte blaue Kennlinie eingehalten wird. So ist die Lärmschutzanlage beispielsweise bei einer Höhe von 6,00 m über der Fahrbahnoberkante bzw. dem Parkplatzniveau mit einem Überhang von mind. 2,85 m über den Parkplatzbereich auszuführen.
Von den festgesetzten Höhen der Lärmschutzeinrichtung 1 kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch den Fortschritt im Stand der Technik die durch Parkbewegungen verursachten Geräuschemissionen niedriger ausfallen als in der dem Bebauungsplan zugrundelegenden Schalltechnischen Gutachten zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights", Auktor Ingenieur GmbH, vom 03.12.2024.
Der Nachweis kann im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens geführt werden. Als Grundlage können die Erläuterungen im schalltechnischen Gutachten (J0193.087.01.001 vom 20.10.2025 des Sachverständigenbüros Wölfel, Höchberg, herangezogen werden.

5.7
1.95
0.5
0.5
0.5