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 Nebeneinrichtungen (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	P	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 das Sondergebiet sind ausschließlich die gelisteten Einzelhandelsbetriebe mit folgenden Obergrenzen für die Verkaufsflächen zulässig:

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

Der im Sondergebiet zulässige Fachmarkt darf 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, Kapitel 4.3 Sortimentsliste). Spätere Fortschreibungen oder Änderungen des Einzelhandelskonzeptes bleiben unberücksichtigt.

Im Rahmen der Nutzung „Non-Food-Discounter“ sind mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zentrenrelevante Sortimente zulässig, sofern von dem jeweiligen Vorhaben keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt ausgehen. Die zentrenrelevanten Sortimente ergeben sich aus der Sortimentsliste in Kapitel 4.3 „Sortimentsliste“ der Begründung zum Bebauungsplan.
Der Nachweis ist im Rahmen der Baugenehmigung durch ein Einzelhandelsverträglichkeitsgutachten zu erbringen, das die zum Zeitpunkt seiner Erstellung 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 Triebwerksräume 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)

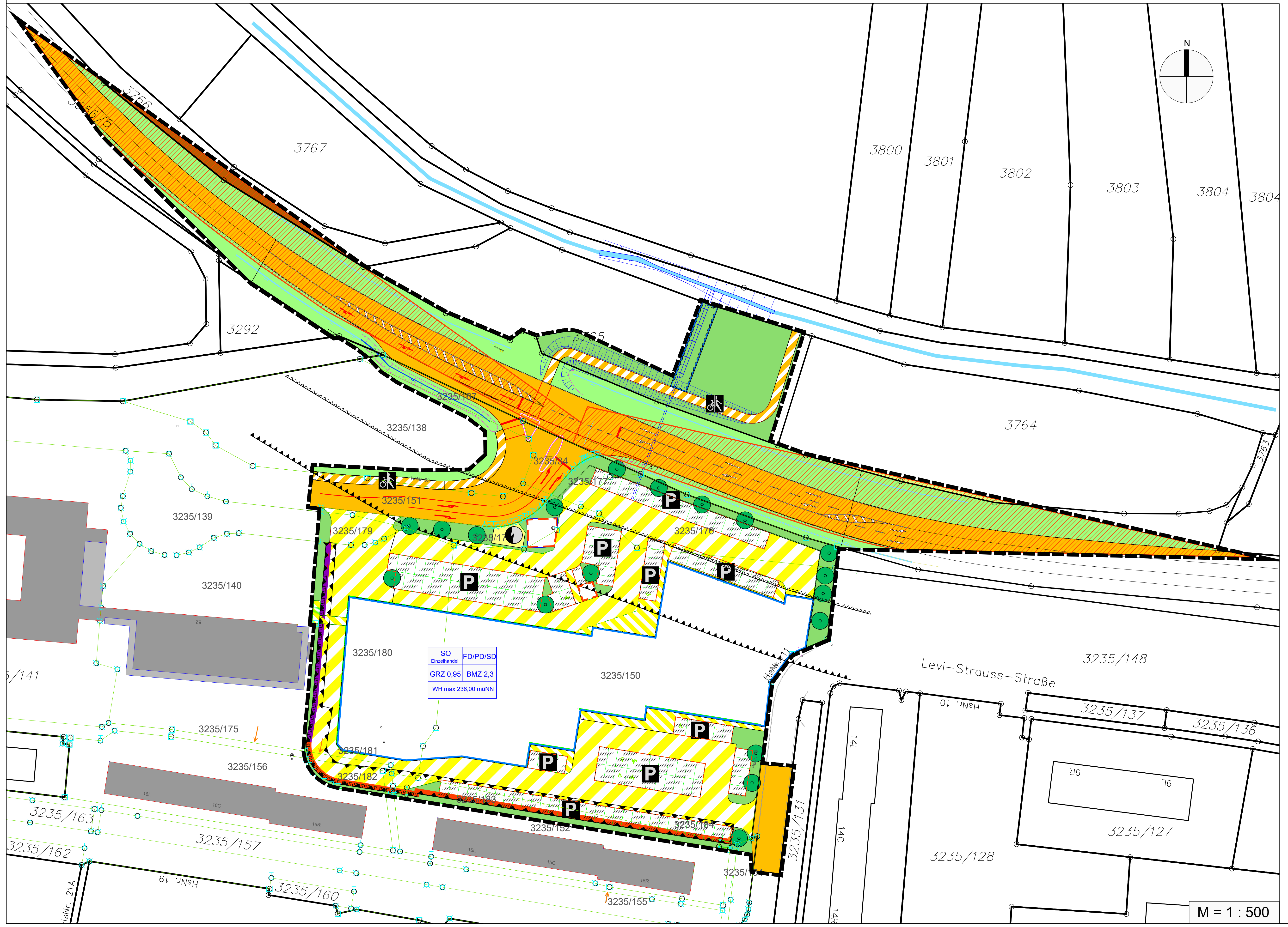
Baugrenzen
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, hier insbesondere Unterstelleinrichtungen für Einkaufswägen, Paketfachanlagen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder usw. sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ebenfalls zulässig sind auskragende Vordächer, soweit es sich hier um einfache Überdachungen handelt, 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 Brauchwasserbedarf 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 Einbringung von Oberflächenwässern aus diesen Bereichen in den natürlichen Wasserkreislauf ist auszuschließen.

4.3 Geländeveränderungen
Bei Abgrabungen ist sicherzustellen, dass die angrenzenden natürlichen Geländestrukturen 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.



M = 1 : 500

5. Bauliche und städtebauliche Gestaltung

5.1 Gebäudegestaltung
Glasfassaden an den Gebäuden sind so zu gestalten, dass eine Spiegelung weitesgehend ausgeschlossen ist.

Die Gebäudefassaden sind, soweit sie nicht in Form von entspiegelten Glasfassaden errichtet werden, in Putzstruktur, Holzverkleidung oder mit Verkleidungselementen auf metallischer oder mineralischer Basis zu erstellen. Ebenso ist eine Gestaltung durch Sichtbeton oder Sichtmauerwerk zulässig. Eine Begrünung von Fassaden oder Fassadenteilen ist für mindestens zu 20 % der technisch möglichen Fassadenflächen zu erbringen.

Nicht zulässig sind grelle oder reflektierende Farbtöne sowie die Verwendung spiegelnder Materialien.

5.2 Dachgestaltung

5.2.1 Als Dacharten sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer mit einer Neigung der Dachhaut von 0° bis maximal 20° zur Waagerechten zulässig.

5.2.2 Dacheindeckung

Es ist eine extensive Dachbegrünung für die Hauptdächer vorzusehen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 20 Grad (sofern diese mit Bitumen oder Kunststoffabdichtungen versehen sind) müssen begrünt werden, es sei denn, es wird eine Nutzung von Solaranlagen vorgesehen oder statische Berechnungen (muss durch den Bauträger nachgewiesen werden) sprechen dagegen.

Von der verpflichtenden Dachbegrünung ausgenommen sind Dachbereiche mit technischen Aufbauten (z.B. Klima- und Entlüftungsgeräte) sowie untergeordnete Dachflächen bis zu einer Größe von maximal 25 m², sowie auskragende Vordächer zum Wetterschutz über den Eingängen.

5.2.3 PV-Anlagen und/oder Solarthermieanlagen

1. Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

2. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren (Solarthermie) installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

5.3 Außenbeleuchtung / Lichtverschmutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es ist eine bedarfsgerechte sowie umwelt-, arten- und insektenfreundliche Beleuchtung zu installieren. Die Lampengehäuse müssen daher nach oben und an den Seiten geschlossen sein.

Sie dürfen sich nur bis max. 60°C aufheizen.

Der Abstrahlwinkel ist innerhalb des Grundstückes nach unten zu richten. Eine Abweichung des Strahlwinkels zur Senkrechten ist bis maximal 50° zulässig.

Die zu verwendenden Leuchtmittel müssen eine warmweiße Farbtemperatur und geringe Ultraviolett- und Blauanteile aufweisen. Geeignet ist z.B. die Lichtfarbe Amber (1.800 K). Die Höhe des Lichtmastes ist auf maximal 7 m zu beschränken.

Fest installierte oder mobile Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt oder aufgebaut werden, dass eine Blendwirkung auf angrenzende Grundstücke oder öffentliche Verkehrsflächen, insbesondere der Bundesstraße 8, unterbleibt.

Im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr ist eine dauerhafte Ausleuchtung des Grundstückes zu unterlassen.

Eine Außenbeleuchtung in diesem Zeitraum ist nur anlassbedingt, z.B. bei einer Warenanlieferung, zulässig.

5.4 Werbeeinrichtungen

Werbeeinrichtungen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 8, insbesondere durch Ablenkung der Verkehrsteilnehmer, unterbleibt. Dies ist zwingend mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen.

Die Errichtung von blinkenden, farbwechselnden oder beweglichen Werbeeinrichtungen ist ausgeschlossen, damit keine Ablenkung oder optische Beeinträchtigung von Verkehrsteilnehmern sowie insbesondere auch nicht von Anwohnern im Umfeld der Einrichtung, entsteht.

5.5 Oberflächenwasser

5.5.1 Schutz vor Hangwasser

Bauwerksöffnungen, insbesondere in bergseitigen Bereichen, die bei einem Starkniederschlag durch breitflächigen Oberflächenwasserabfluss gefährdet werden könnten, sind höhenmäßig ausreichend über der Geländeoberkante anzuordnen oder auf andere Weise zu schützen.

5.5.2 Grundwasserschutz

Das Grundwasser ist während und durch die Bauarbeiten durch entsprechende Schutzmaßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik vor Verschmutzung zu schützen.

5.5.3 Schichtenwasser

Das Einleiten von evtl. anfallendem Schichten- und Sickerwasser in den Schmutzwasserkanal ist verboten. Es ist separat, ggf. über einen Regenwasserkanal bzw. über Versickerungsanlagen, abzuleiten.

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 geradem durchgehenden Leittrieb gemäß Plandarstellung und Pflanzliste

Ansaaten sind mit autochthonen artenreichen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.
Blühwiese (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.
Blühwiese (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
Gelditsia triacanthos ‘Skyline’	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum
Malus tschonoskii	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 gebietseigene (autochthone) Sorten, Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1, Süddeutsches 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 Aufheizung 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 kurzrasig 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 Versteckstrukturen 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 Amphibienzauns (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 Quartieren

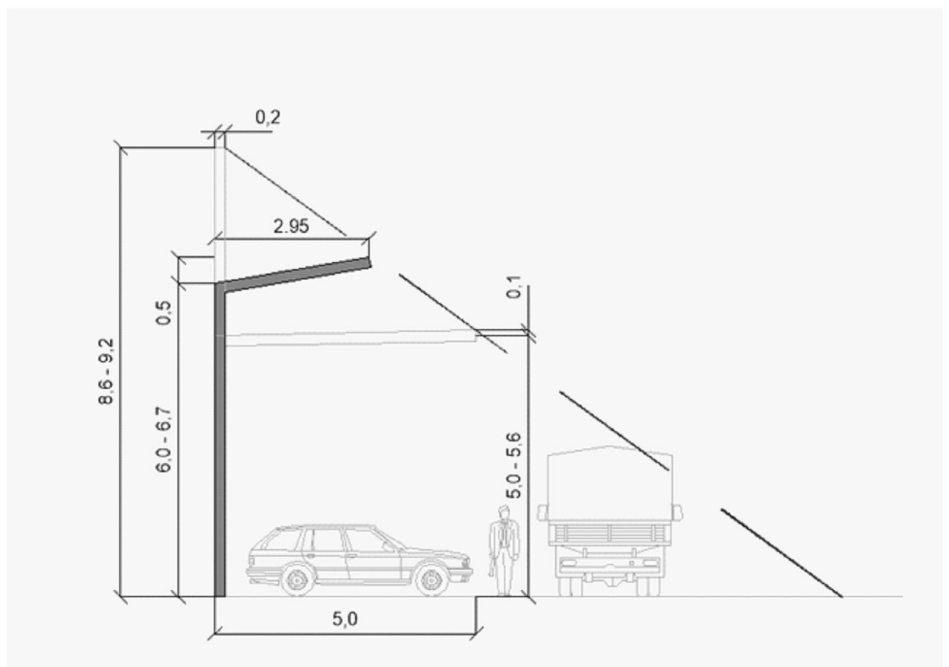
CEF- und FCS- Maßnahmen sind in ihrer Funktionsfähigkeit vor dem Eingriff herzustellen.

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 des 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. 2,95 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 zugrundeliegenden Schalltechnischen Gutachten zum Vorhabenbezogenem 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 L0193.087.01.001 vom 20.10.2025 des Sachverständigenbüros Wölfel, Höchberg, herangezogen werden.



Am westlichen Rand des Planungsbereiches ist eine Lärmschutzwand (ohne Überhang) mit einer Höhe von 3,25 m über der Oberkante der Fahrbahn erforderlich. Diese wird als Lärmschutzeinrichtung 2 bezeichnet.

Anlieferbereiche und Laderampen, sowie Containerstellplätze am südlichen Rand der Gebäudeanlage sind einzuhausen, bzw. mit entsprechenden Verladeschleusen zu versehen und mit Toranlagen zu verschließen. Diese Toranlagen sind, mit Ausnahme der Anlieferzufahrten, geschlossen zu halten.
Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass durch den Fortschritt im Stand der Technik die durch die Anlieferungstätigkeiten verursachten Geräuschemissionen niedriger ausfallen als in der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Schalltechnischen Gutachten zum Vorhabenbezogenem Bebauungsplan Nr. 107 „Einzelhandelszentrum Marshall Heights“, Auktor Ingenieur GmbH, vom 03.12.2024 geändert am 20.11.2025.
Der Nachweis kann im Rahmen des Baugenehmigungs- oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens geführt werden. Als Grundlage können die Erläuterungen im schalltechnischen Gutachten L0193.087.01.001 vom 20.10.2025 des Sachverständigenbüros Wölfel, Höchberg, herangezogen werden.

Sämtliche Gebäudeaußenwände, auch von baulichen Nebenanlagen wie z.B. Zufahrteinhausungen und Leergutlager, sind in schalldichter Bauweise auszuführen.

F Nachrichtliche Übernahme

1. ⬚ Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen (hier: Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG zur Bundesstraße 8)

2. ⬚ Umgrenzung der Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind (hier: Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG zur Bundesstraße 8)

3. Anzeigepflichtig
Sollten bei den Erschließungs- und Bauarbeiten im Baugebiet archäologische Funde (bewegliche Bodendenkmale) wie Scherben, Knochen, auffällige Häufungen von Steinen, dunkle Erdverfärbungen u.ä. auftreten, sind die Zufallsfunde an ihrer Fundstelle zu belassen und unverzüglich an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, zu melden (Art.8 Abs.1 BayDSchG).
Beim Auffinden von Bodendenkmälern ist der Fundort unverändert zu belassen. (Art.8 Abs.2 BayDSchG)

4. Vor Beginn der baulichen Arbeiten auf dem Grundstück ist die Humusschicht abzutragen, seitlich zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.
Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden kann, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731:2023-10 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Bei den Verwertungs- möglichkeiten für darüber hinaus anfallenden Aushub sind die rechtlichen und materiallen Anforderungen (z. B. § 12 Bundesbodenschutzverordnung, Verfüllleitfaden, LAGA M 20 sowie DepV) zu beachten.

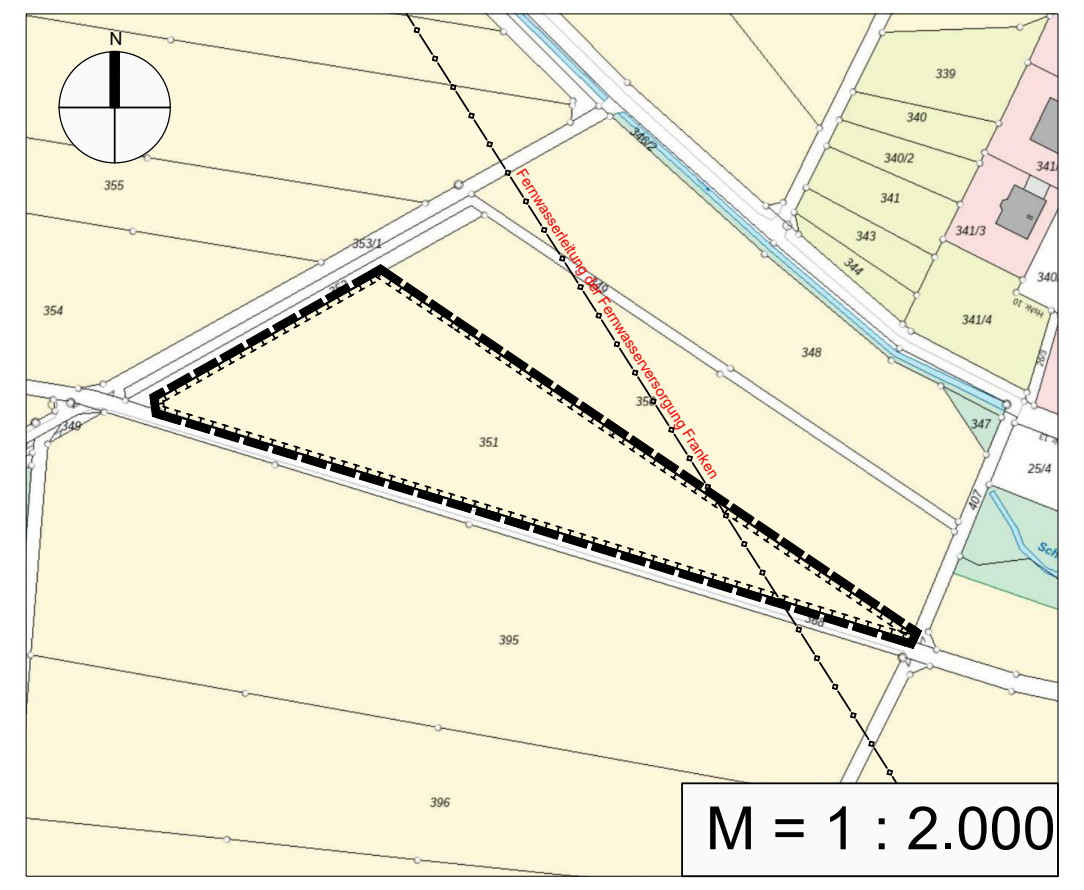
5. Sollten während der Maßnahme Bodenverunreinigungen angetroffen oder verursacht werden, die den Verdacht einer schädlichen Boden veränderung oder Altlast hervorrufen, ist die Bodenschutzbehörde gem. Art. 12 Abs. 2 BayBodSchG unverzüglich zu verständigen.
Die Anforderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.
Dies gilt auch für eine Verwertung von Oberboden auf landwirtschaftlichen Flächen (§§ 6-8 BBodSchV).

G Hinweise

1.		bestehende Grundstücksgrenzen
2.	3235/150	Flurnummer
3.	15L	bestehende Haupt- bzw. Nebengebäude
4.		bestehende bzw. geplante Wasserführung der Entwässerung der Bundesstraße
5.		bestehende bzw. geplante Grabenanlagen zur Entwässerung der Bundesstraße
6.		geplante Böschungsflächen zum Rad- und Fußweg
7.		bestehende bzw. geplante Verkehrsleitmarkierungen der Bundesstraße bzw. der Anbindung
8.		geplanter Abfluss der Oberflächenwasserableitung
9.	SO Einzelhandel / FD/PD/SD / GRZ 0,8 / BMZ 2,0 / WH max 235,00 müNN	Nutzungsschablone

10. Externe Ausgleichs- und Kompensationsflächen gemäß städtebaulichem Vertrag:

10.1 Externe Ausgleichsfläche (auf einer Fläche von ca. 0,61 ha der Fl.Nr. 351 Gemarkung Brück) für den Eingriff in Natur und Landschaft



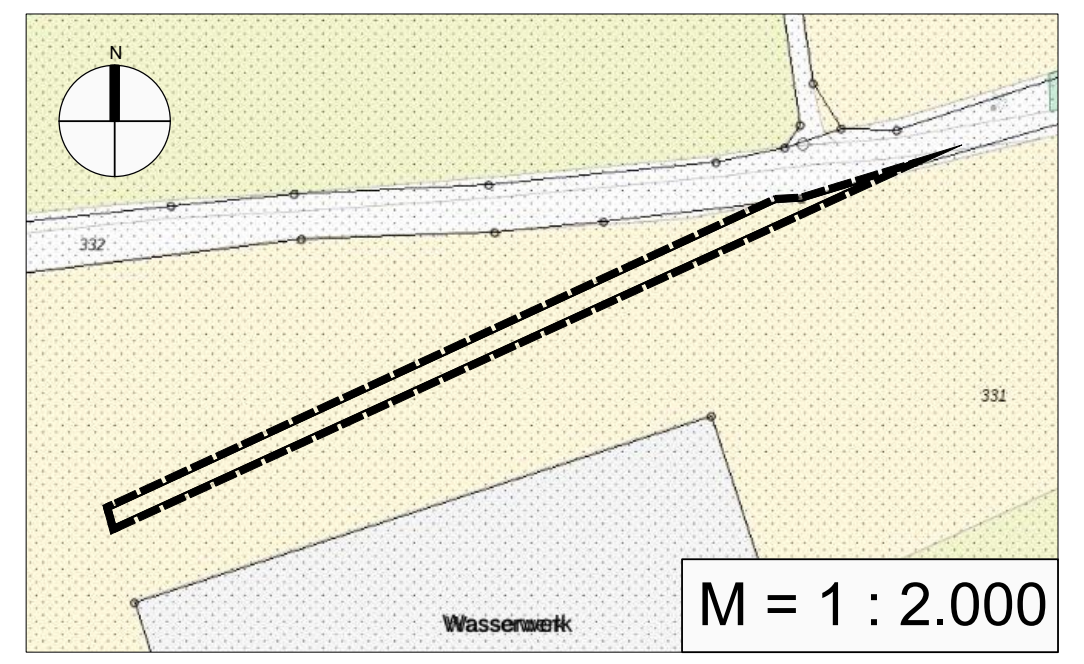
Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Eingriffskompensationsfläche Fl.Nr. 351, Gemarkung Brück

10.1.1 Entstehen sollen Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausprägung.

10.1.2 Herstellungsmaßnahmen:
Ansaaten sind mit autochthonen, artenreichen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.

10.1.3 Pflegemaßnahmen:
Pflege: Ein- bis zweischürige Mahd mit Entfernung des Mahdgutes, zwischen Juni und September.
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
Die Bäume sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
Das Zurückschneiden der Gehölze darf nur außerhalb der Vogelschutzzeiten, von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.
Abgängige Bäume sind zu ersetzen.
Die festgesetzten Grünflächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

10.2 Externe Ausgleichsfläche (auf einer Fläche von ca. 0,11 ha der Fl.Nr. 331/0 Gemarkung Darstadt) für den Eingriff in Natur und Landschaft



Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Eingriffskompensationsfläche Fl.Nr. 331/0, Gemarkung Darstadt

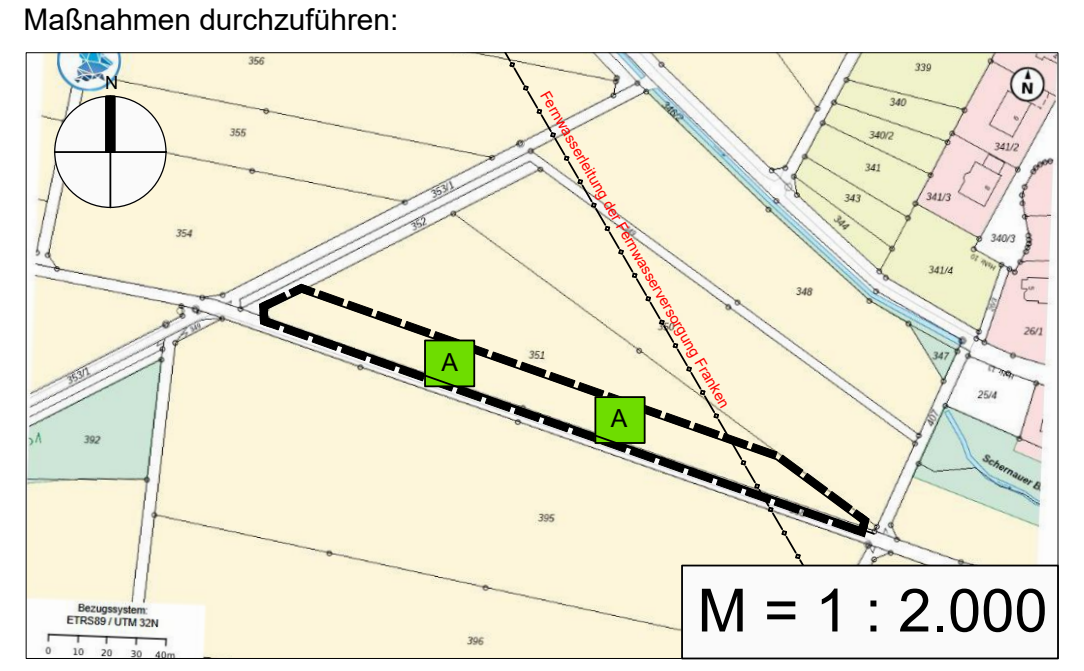
10.2.1 Entstehen sollen Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung.

10.2.2 Herstellungsmaßnahmen:
Anpflanzung von überwiegend heimischen, standortgerechten Gehölzen. Folgende Pflanzenarten sind zu verwenden:
Haselnuss; Stieleiche; Hainbuche; Rotbuche.
Baumhasel, Zerreiche und Roteiche dürfen zusammen nur einen Baumanteil von etwa 20% des künftigen Feldgehölzes bilden.

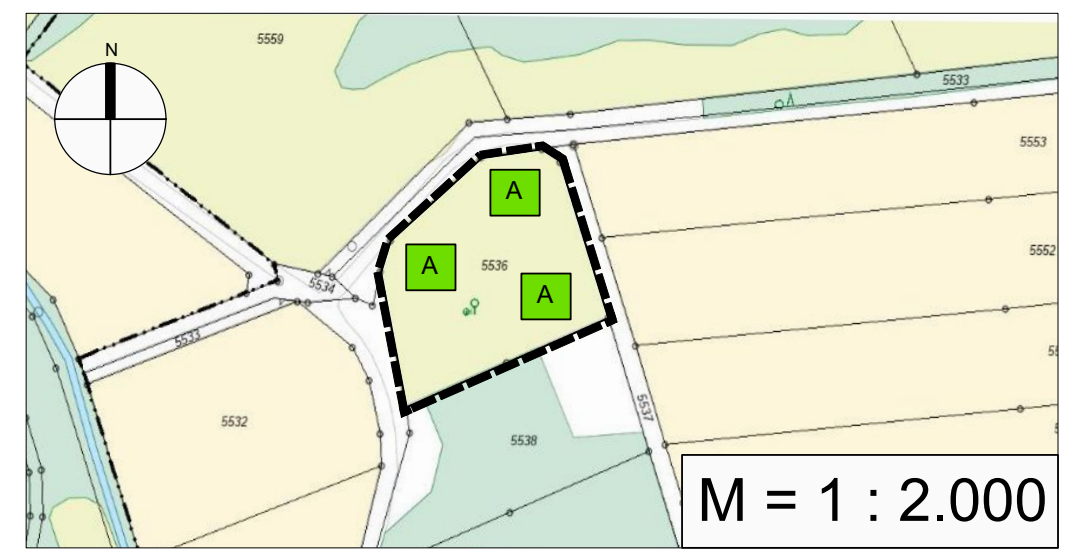
10.2.3 Pflegemaßnahmen:
Die Gehölze sind vom Grundstückseigentümer zu pflegen und zu unterhalten.
Das Zurückschneiden der Gehölze darf nur außerhalb der Vogelschutzzeiten, von Anfang Oktober bis Ende Februar stattfinden.
Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.
Die dargestellten Flächen sind von Überbauung und Versiegelung freizuhalten.

11. Ausgleichsflächen (Fl.Nr. 351 Gemarkung Brück sowie Fl.Nrn. 5536 und 5540 der Gemarkung Dettelbach) zur Förderung der Zauneidechsen

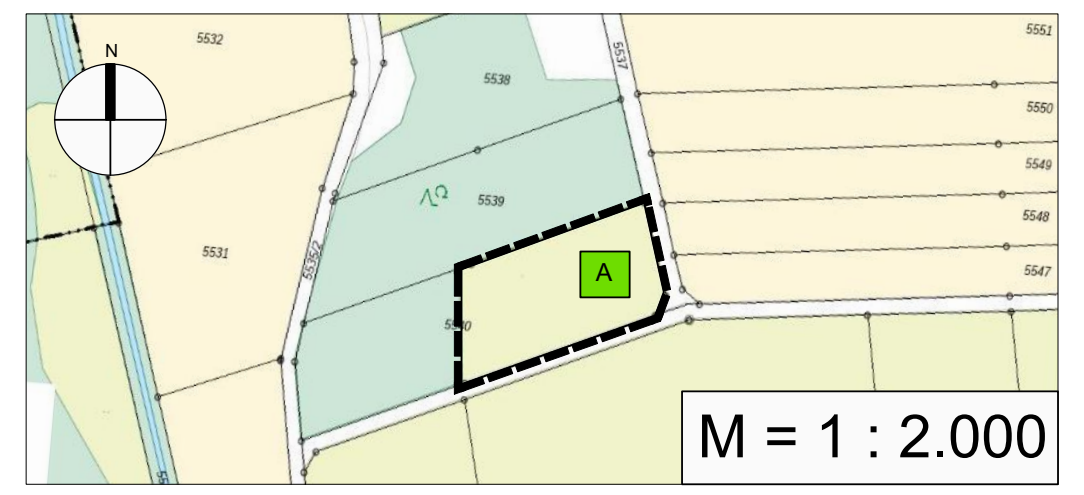
Für den Bebauungsplan "Einzelhandelszentrum Marshall Heigths" sind 1,2159 ha für die Umsiedlung von Zauneidechsen folgende vorgezogene Maßnahmen durchzuführen:



Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Ausgleich A1 Fl.Nr. 351, Gemarkung Brück



Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Ausgleich A2 Fl.Nr. 5536, Gemarkung Dettelbach



Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 Bundesamt für Kartographie und Geodäsie
Ausgleich A3 Fl.Nr. 5540, Gemarkung Dettelbach

12. FCS Maßnahme Zauneidechse:

12.1 Fl.Nr. 351 Brück (ca. 0,6311 ha)

12.1.1 Herstellungsmaßnahmen:
Herstellung von zwei (2) kombinierten Sommer- und Winterquartieren lt. Arbeitshilfe saP Zauneidechsen, LfU Bayern, 2020
Ansaaten sind mit autochthonen, artenreichen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.

12.1.2 Pflegemaßnahmen:
Bis zum Erreichen des artenreichen Grünlands mit Streuobst): jährliche Aussaat einer blütenreichen, einjährigen Kräutermischung entlang des Weges auf einer Breite von 4 m.
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
Staffelmahd der Grünlandbereiche von außen nach innen Richtung Zauneidechsen-Habitatstrukturen ab Ende Mai.
- Besonders blütenreiche und grasarme Teilflächen können von der Sommermahd ausgenommen werden.
- Verwendung von nicht rotierenden Mähwerken und Abtransport des Mahdgutes.
- Handmahd der Habitatstrukturen und unmittelbar angrenzenden Teilbereiche im Herbst.
- Schnitt von 50% des Aufwuchses im jährlichen Wechsel.

12.2 Fl.Nr. 5536 Dettelbach (ca. 0,2782 ha)

12.2.1 Herstellungsmaßnahmen:
Herstellung von drei (3) kombinierten Sommer- und Winterquartieren lt. Arbeitshilfe saP Zauneidechsen, LfU Bayern, 2020.
Ansaaten sind mit autochthonen artenreichen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.

12.2.2 Pflegemaßnahmen:
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
Staffelmahd der Grünlandbereiche von außen nach innen Richtung Zauneidechsen-Habitatstrukturen ab Ende Juni.

- Besonders blütenreiche und grasarme Teilflächen können von der Sommermahd ausgenommen werden.
- Verwendung von nicht rotierenden Mähwerken und Abtransport des Mahdgutes.
- Handmahd der Habitatstrukturen und unmittelbar angrenzenden Teilbereiche im Herbst.
- Schnitt von 50% des Aufwuchses im jährlichen Wechsel.

12.3 Fl.Nr. 5540 Dettelbach (ca. 0,3066 ha)

12.3.1 Herstellungsmaßnahme:
Herstellung von einem (1) kombinierten Sommer- und Winterquartieren lt. Arbeitshilfe saP Zauneidechsen, LfU Bayern, 2020
Ansaaten sind mit autochthonen artenreichen Saatgutmischungen (Herkunftsgebiet 11) durchzuführen, sofern keine besonderen Standort- oder Gestaltungsanforderungen vorliegen.

12.3.2 Pflegemaßnahmen:
Verzicht auf Düngemittel, Herbizide und Pestizide.
Staffelmahd der Grünlandbereiche von außen nach innen Richtung Zauneidechsen-Habitatstrukturen ab Ende Juni.
- Besonders blütenreiche und grasarme Teilflächen können von der Sommermahd ausgenommen werden.
- Verwendung von nicht rotierenden Mähwerken und Abtransport des Mahdgutes.
- Handmahd der Habitatstrukturen und unmittelbar angrenzenden Teilbereiche im Herbst.
- Schnitt von 50% des Aufwuchses im jährlichen Wechsel.

13. Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.
Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

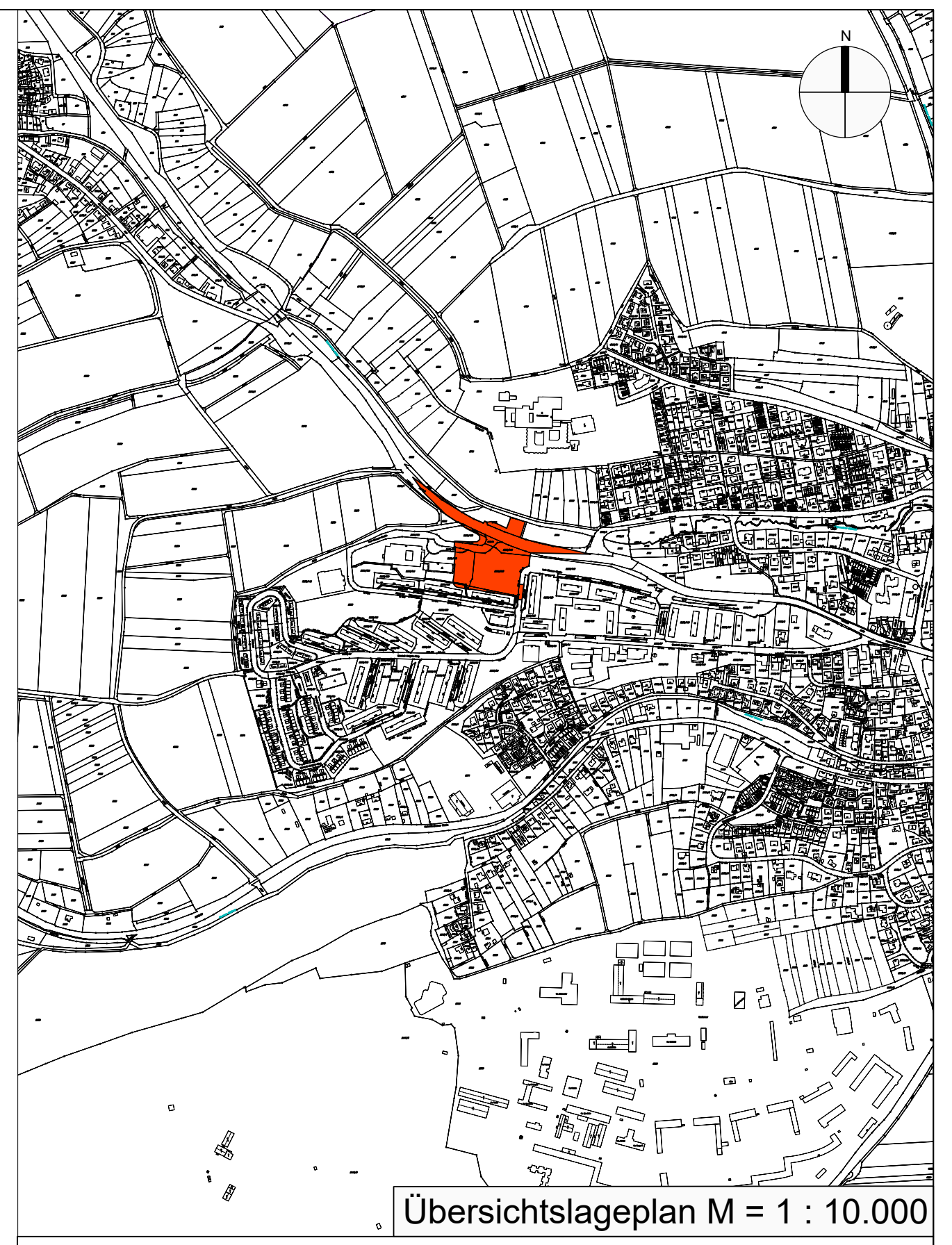
14. Landwirtschaftliche Immissionen
Nördlich auf der gegenüberliegenden Seite der Bundesstraße befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen sowie Weinbauflächen
Im Zuge der Bewirtschaftung dieser Flächen ist mit der Entstehung von Staub-, Geruchs-, und Lärmemissionen sowie mit dem Einsatz von Pestizieden und Fungiziden zu rechnen.
Die Beeinträchtigungen sind nur periodisch und zeitlich begrenzt anzunehmen. Derartige Immissionen sind für ein Baugebiet im Übergang zur freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Nutzung als allgemein üblich anzusehen und von den zukünftigen Nutzern zu dulden.

15. Die Untere Bauaufsichtsbehörde ist angehalten, die Vorlage der entsprechenden Nachweise zum baulichen Schallschutz zu fordern.
Für zu schützende Nutzungen im Umfeld der Maßnahme ist der Immissionsschutz gemäß TA Lärm bzw. entsprechnd den Festsetzungen des Bebauungsplanes nachzuweisen.

16. Sämtliche Normen und sonstige Regelwerke, auf die in den Bebauungsplanunterlagen verwiesen wird, liegen öffentlich aus und können im Bauamt der Stadt Kitzingen eingesehen werden.

17. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

18. Bei den überplanten Flächen handelt es sich um ehemals militärisch genutzte Bereiche. Aufgrund dessen ist von Kampfmitteln im Untergrund auszugehen. Bei Bodeneingriffen jeglicher Art sind entsprechende Maßnahmen vorzunehmen.



Übersichtslageplan M = 1 : 10.000

Verfahrensvermerke

1. Der Stadtrat Kitzingen hat in der Sitzung vom 27.04.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 "Einzelhandelszentrum Marshall Heigths" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.09.2024 hat in der Zeit vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.09.2024 hat in der Zeit vom 07.10.2024 bis 08.11.2024 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2024, geändert am 20.11.2025, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2025 bis 23.01.2026 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2024, geändert am 20.11.2025, wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2025 bis 23.01.2026 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2024, geändert am 30.07.2026, wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB, nochmals in der Zeit vom 07.08.2026 bis 31.08.2026 beteiligt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25.07.2024, geändert am 30.07.2026, wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB, nochmals in der Zeit vom 07.08.2026 bis 31.08.2026 öffentlich ausgelegt.

8. Die Stadt Kitzingen hat mit Beschluss des Stadtrates vom .... Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Kitzingen, den ....
(Siegel)

....
Dr. Enis Tiz, Oberbürgermeister

9. Ausgefertigt

Kitzingen, den ....
(Siegel)

....
Dr. Enis Tiz, Oberbürgermeister

10. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Bauamt der Stadt Kitzingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Kitzingen, den ....
(Siegel)

....
Dr. Enis Tiz, Oberbürgermeister

Stadt: Kitzingen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "Einzelhandelszentrum Marshall Heights"

Entwurf

Ingenieure | Architekten | Stadtplaner
Auktor INGENIEUR GmbH
Berliner Platz 9 | D-97080 Würzburg | Tel. 0931-79 44-0 | Fax 0931-79 44-30 | Web www.r-auktor.de | Mail info@r-auktor.de

Bearbeitung:	Öchsner / Roppel	Datum:	25.07.2024
Prüfung:	Öchsner / Ro.		03.09.2024
			20.11.2025
Kt 22-0003		zuletzt geändert:	30.07.2026
		redaktionell ergänzt:	15.10.2026