

Die

STADT MERKENDORF

erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist,

i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) die zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist sowie

Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli .2024 (GVBl. S. 257) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22. August.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt geändert durch den § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

den

Bebauungsplan Nr. 12 mit integriertem Grünordnungsplan „Einkaufsmärkte“

4. Änderung

als

SATZUNG

§ 1 – Geltungsbereich

Für den im zeichnerischen Teil (Lageplan) festgesetzten Geltungsbereich gilt der ausgearbeitete Plan, der zusammen mit den nachstehenden Vorschriften die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ bildet. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück mit den Flurnummer 606, Gemarkung Merkendorf, sowie eine Teilflächen des Grundstücks mit der Flurstücknummer 603, Gemarkung Merkendorf.

§ 2 – Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmärkte“ festgesetzt.
- 2.2 Im Teilbereich SO 2 ist die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VK) zulässig.
- 2.3 Im Teilbereich SO 3 ist die Errichtung eines Drogeriefachmarktes mit einer maximalen Verkaufsfläche von 750 m² zulässig.

§ 3 – Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, bestimmt sich das Maß der zulässigen baulichen Nutzung aus der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl (GRZ) sowie aus den nachfolgenden Vorschriften über die zulässigen Gebäude- und Anlagenhöhen.
- 3.2 *Zulässige Gebäudehöhen im Planungsgebiet:*
Für das Planungsgebiet werden entsprechend der Differenzierung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans max. zulässige Gebäude- bzw. Traufhöhen festgesetzt. Bauliche Anlagen sind maximal mit der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans in der Nutzungsschablone jeweils festgesetzten maximalen Höhe über dem jeweils festgesetzten Bezugspunkt über Normalhöhen-Null (NHN) zulässig.

Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten etc.) dürfen im Teilbereich SO 3, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten.

Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß Ihrer Höhe über der max. zulässigen Wandhöhe von der Fassade zurückzusetzen.

Hinweis: Die max. zulässigen Firsthöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First der Gebäude ermittelt. Die Wandhöhe wird analog Art. 6 BayBO bis zum Schnittpunkt der Außenkante der fertigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Flachdach ist die max. zulässige Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Attika bzw. bei Gebäuden ohne Attika bis zum höchsten Punkt der Dacheindeckung zu ermitteln. Bei baulichen Anlagen, welche keine Gebäude sind, gilt der höchste Punkt der Anlage als maßgebliche Höhe. Als unterer Bezugspunkt sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Bezugspunkte heranzuziehen. Als Bezugssystem für Normalhöhen Null ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016) anzuwenden.

- 3.3 Soweit durch die Festsetzung von Baulinien nichts Abweichendes geregelt ist, beträgt die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet analog Art. 6 Abs. 5 BayBO für Gewerbegebiete 0,20 H, mindestens 3,00 m.

§ 4 – Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Im Planblatt sind die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien definiert. Diese bilden die Baufenster.
- 4.2 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb des festgesetzten Baufensters, aber nicht innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen mit Erhaltungsgebot für Bepflanzungen sowie den festgesetzten Ausgleichsflächen, errichtet werden.
- 4.3 *Abweichende Bauweise*
Es wird die abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Die Gebäudelänge darf das Maß von 50,0 m überschreiten.

Örtliche Bauvorschriften:

§ 5 – Dachgestaltung

- 5.1 Im Teilbereich SO 2 sind Satteldächer sowie geneigte Dächer mit der im Planblatt festgesetzten max. Dachneigung zulässig. Geringfügige Abweichungen von der im Planblatt festgesetzten Dachneigung können zugelassen werden. Geneigte Dächer sind mit roten Ziegeln oder anderen Dachsteinen einzudecken. Bei sehr flachen Dächern sind auch Blechabdeckungen zulässig.

Im Teilbereich SO 3 sind ausschließlich Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis max. 5° zulässig.

Bauliche Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO, Carports und Garagen dürfen grundsätzlich mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach bis max. 10 ° Dachneigung errichtet werden.

Hinweis: Als Flachdächer gelten Dachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis max. 5°

§ 6 – Garagen und Stellplätze

- 6.1 Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ist im Bebauungsfall durch die Bauherrschaft zu ermitteln und nachzuweisen. Je 30 m² zulässige Verkaufsfläche ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Hiervon sind mind. 75 % für Besucher herzustellen.
- 6.2 Stellplätze sind in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen, soweit anderweitige Vorschriften dem nicht widersprechen. Dies gilt nicht für die Fahrbahnen und Behindertenstellplätze.

§ 7 – Sonstige örtliche Bauvorschriften gemäß Art. 81 BayBO

- 7.1 *Fassadengestaltung*
Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen dürfen keine grellen Farben verwendet werden.
- 7.2 *Werbeanlagen*
Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf oder über den Dächern sind zulässig. Sie dürfen nicht höher als 2,5 m sein.

Weiterhin sind Werbeanlagen zulässig als:

- als eigenständige Werbeanlagen in Form von aufgeständerten Werbetafeln bis zu einer max. Größe von 12,0 m² und einer max. Gesamthöhe über Gelände von 4,0 m
- als Werbestelen/Pylon mit einer max. Werbefläche von 15,0 m² und einer max. Höhe über Gelände von 7,50 m.
- als Fahnenmasten mit einer max. Gesamthöhe über Gelände von 6,0 m.

Fahnenmasten sowie Werbeanlagen sind so auszuführen und zu situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke oder Verkehrsteilnehmer auf der im Nahbereich befindlichen Bundesstraße erfolgt. Die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB). Werbeanlagen dürfen nicht in Signalfarbe (grelle Farbe) ausgeführt werden. Die Farbe und Gestaltung der Werbeanlagen dürfen zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. Verkehrseinrichtungen führen. Die Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden.

Hinweis: Bei beleuchteten Werbeanlagen und Hinweisschildern ist im Verfahren nachzuweisen, dass von den beleuchteten Werbeanlagen keine Störungen oder Belästigungen (Lichtemission) i. S. des § 15 BauNVO ausgehen.

7.3 Einfriedung

Mauern als Einfriedungen sind nur bis max. 30 cm entlang der Straße zugelassen.

Hinweis: die Belange des Nachbarrechts gem. Bay. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AG BGB) sind bei der Errichtung von Einfriedungen und Randbepflanzungen zu beachten

7.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten. Dach- und Oberflächenwässer sind, soweit es die Vorschriften, die Nutzung und die örtlichen Gegebenheiten zulassen, auf dem Grundstück zu versickern. Soweit nachweislich eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, kann eine Ableitung über den öffentliche Niederschlagswasserkanal erfolgen. Die Ableitung ist dann gem. gesondert zu ermittelnden Vorgaben der Stadt Merkendorf zu drosseln. Die Entwässerungssatzung der Stadt Merkendorf ist zu beachten.

Hinweis: Für die Versickerung können zusätzliche Rückhaltevolumen in Abhängigkeit von der Versickerungsfähigkeit der Böden erforderlich werden. Auch für die Versickerung von Oberflächenwasser ist u.U. eine waserrechtliche Behandlung erforderlich. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) i.V.m. den Technischen Regeln zum schadhlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Im Falle einer gedrosselten Ableitung sind aller Voraussicht Rückhaltemaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Für eine Anrechnung von Gründächern als erforderlichen Retentionsraum für die Niederschlagswasserrückhaltung ist nach aktuellen Vorgaben der Wasserwirtschaft im Regelfall ein Aufbau mit einer Substratschicht von mind. 35 cm oder äquivalentem Retentionsvolumen erforderlich.

§ 8 – Grünordnung

8.1 Gestaltung nicht überbauter privater Grundstücksflächen

Die nicht überbauten oder anderweitig genutzten Flächen der bebauten Grundstücke sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Der Anteil der begrünten und/oder bepflanzten Flächen muss mindestens 15 % betragen. Bereits angelegte und erhaltene Pflanz- und Grünfläche dürfen auf den nachzuweisenden Flächenanteil angerechnet werden.

Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden, Osten und Süden ist ein umlaufender mind. 2,50 m breiter Pflanzstreifen herzustellen und zu erhalten. Je alle 10 m ist ein standortheimischer Baum und mindestens fünf Großsträucher pro 50 m² Fläche der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu pflanzen und zu erhalten.

Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze ist ein mind. 1,50 m breiter Pflanzstreifen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Pro 100 m² Pflanzfläche ist mind. 1 standortheimischer Baum und mindestens fünf Großsträucher pro 50 m² Fläche der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu pflanzen und zu erhalten.

Für die Heckenpflanzung ist autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%).

Hinweis: Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken gem. AG BGB in aktueller Fassung sind einzuhalten.

8.3 Baum- und Gehölzbestand

Für die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mittels Planzeichen bestimmten Bäumen und Hecken sowie Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzungen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt. Während der Baumaßnahmen sind die bestehenden Bäume und Gehölze durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Hinweis: als geeignete Schutzmaßnahmen kommen insbesondere in Betracht:

- *Stationärer Baumschutzbretterzaun: In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutz- zäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß R SBB an den an das Bearbeitungsgebiet angren- zenden Bäume, jeweils entlang bzw. außerhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Ver- bauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu über- prüfen und zu unterhalten.*
- *Stammschutz: Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stamm- schutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestan- forderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.*
- *Grabungsarbeiten im Wurzelbereich: Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß R SBB fachgerecht herzustellen.*
- *Herstellung von Versorgungstrassen im Nahbereich der Bäume: Bei Herstellung der erforderlichen Ver- sorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.*

Schonende Form- und Pflegeschnitte des Hecken- und Baumbestands sind ganzjährig zulässig, wobei Eingriffe in die bestehenden Strukturen auf das erforderliche Minimum zu beschränken sind. Das zur Pflege notwendige Auf-den-Stock-setzen der Gehölze ist lediglich außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit, also zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

8.4 Sicherung des Oberbodens

Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen ist der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Senf, Klee o. ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschten Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

8.5 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Artenschutzrechtlichen Auswirkungen aus den Planungen sind nachfolgende Maßnahmen durchzuführen und zu beachten:

- Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf die Entfernung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September), also erst ab Oktober bis spätestens Ende Februar, erfolgen. Die Rodung von Bäumen, Sträuchern und Heckenstrukturen ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. April bis 31. Oktober unzulässig.
- Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtflatter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben. Erforderliche sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeit- raum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.

- Sockel von Einfriedungen sind im Sinne der Durchlässigkeit für Kleintiere alle 10 m zu unterbrechen
- Hohe Bordsteine (> 10 cm) sind alle 10 m abzusenken, so dass sie für Kleintiere überwindbar sind
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offene Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung oder Außenjalousien zu minimieren. In geringerer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Hinweis: Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.

8.6 Ausgleichsmaßnahmen

Der entsprechend der Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff in Natur und Landschaft sich ergebende Ausgleichsbedarf, ist durch innerhalb des Planungsgebietes gelegenen Ausgleich zu leisten. Pflanzungen sind bevorzugt während der allgemein geltenden Pflanzperioden vorzunehmen.

Sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in den Herbstmonaten durchzuführen, welche dem Satzungsbeschluss nachfolgen. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwuchszeit zu entfernen.

Der flächenbezogene Kompensationsbedarf für den Eingriff in bestehende bisher zum Erhalt gekennzeichnete Grünflächen mit Baum- und Gehölzbeständen beträgt 559 m².

Interne Ausgleichsfläche (A1)

Zum Ausgleich des Eingriffes in bestehende Gehölz- und Grünstrukturen ist im Bereich der im Planblatt mit A1 festgesetzten Flächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Flurnummer 603, Gemarkung Merkendorf, mindestens ein 1:1 Ausgleich des zulässigen Flächeneingriffes in die bestehenden Baum- und Gehölzflächen in Höhe von mind. 570 m² zu realisieren.

Die Fläche ist nach der letzten Ernte umzubrechen und als Entwicklungsfläche für Sträucher und Bäume mit Krautsaum anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Auf der Fläche sind als Ausgleich für den erfolgten Eingriff mindestens in gleicher Anzahl der entfernten Bäume und Gehölze der bisherigen Bindungsfläche zum Erhalt von Gehölzen neue standortheimische Bäume und Heister zu pflanzen.

Baumpflanzungen sind mit folgender Mindestqualität vorzunehmen: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18; Hochstamm kleinkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 14-16. Heisterpflanzungen. Für die Bepflanzung ist autochthones Pflanzmaterial der Region 5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken zu verwenden. Für Hecken und Sträucher ist Pflanzmaterial mit einer Mindesthöhe von 1,5 m zu verwenden und sie ist in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-den-Stock-setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30%).

Die Bodenflächen zwischen den Bäumen und Sträuchern sind als charakteristischer Heckenkrautsaum zu entwickeln und zu erhalten. Der Bereich des Krautsaumes, welcher mehr als 50 m von der Hecke entfernt ist, ist durch abschnittsweises Mähen (wenn möglich händisch mit der Sense) alle zwei Jahre zu pflegen und zu erhalten. Eine Beweidung oder landwirtschaftliche Nutzung des Krautsaumes ist nicht zulässig. Das Mahdgut ist zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig.

Der flächenbezogene Kompensationsbedarf für den erstmaligen Eingriff in Natur und Landschaft beträgt 1.203 Wertpunkte. Er ist wie folgt zu leisten:

Interne Ausgleichsfläche (A2)

Teilfläche Fl. Nr. 603, Gemarkung Merkendorf

Ausgangszustand:

Intensiv genutztes Ackerland (A11)

Entwicklungsziel:

Mäßig extensiv genutztes Extensivgrünland (BNT G212)

Maßnahmen zur Erreichung des Entwicklungszieles:

Auf der Teilfläche ist nach der letzten Ernte die Fläche umzubrechen und die Flächen anschließend als Extensivgrünland anzulegen. Für die Ansaat ist Heudrusch (Mahdgutübertragung) aus einer zur Region passenden Spenderfläche oder eine Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil zu verwenden.

Die Flächen sind max. zwei Mal jährlich (vorrangig mit einem Messerbalken) abzumähen. Die erste Mahd darf erst nach Ende der Hauptblüte der Gräser erfolgen (frühestens ab dem 15. Juni). Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Mulchen ist nicht zulässig. Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln wird ausgeschlossen. Dünger oder Düngemittel sind auf den Flächen generell nicht zugelassen. Dieses Verbot umschließt sowohl synthetisch hergestellte organische oder mineralische Dünger also auch betriebseigene Dünger (z.B. Festmist, Jauche, Gülle, Kompost). Weiterhin wird ein Wälz- und Schleppverbot festgesetzt.

Soweit notwendig sind in den ersten 3 – 5 Jahren Schröpfschnitte durchzuführen, um die Fläche auszumagern. Diese sind zusätzlich zur regulären Mahd im Frühjahr/Frühsummer durchzuführen.

§ 9 – Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Versorgungsleitungen (auch Telekommunikationsleitungen) sind aus städtebaulichen Gründen unterirdisch zu verlegen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Zwischen geplanten Baumstandorten und geplanten Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125, ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Die Sparten der Versorger sind zu koordinieren und, soweit möglich, in der Erschließungsplanung gemeinsame Leitungstrassen zu bestimmen.

§ 10 – Bestandteile des Bauungsplanes

Bestandteile der 4. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ in der Fassung vom xx.xx.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
 - Satzung mit textlichen Festsetzungen mit Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet
- Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Begründung sind als gesonderte Anlagen:

- Umweltbericht, integriert in die Begründung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn
- **Verkehrsgutachten, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn**

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Merkendorf, Marktplatz 1, 91732 Merkendorf, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden.

Hinweis: die Öffnungszeiten des Rathauses sind auf der Homepage der Stadt Merkendorf, www.merkendorf.de einsehbar oder können unter Tel. 09826/650-0 erfragt werden.

§ 11 – Rechtskraft

Die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ mit integriertem Grünordnungsplan i. S. d. § 30 BauGB in der Fassung von xx.xx.2024 tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Die bisherigen planungsrechtliche Festsetzungen des UR-Bebauungsplans Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ einschließlich der bis zum Zeitpunkt dieser 4. Änderung durchgeführten Änderungen des Bebauungsplans Nr. 12 „Einkaufsmärkte“ treten zum Zeitpunkt der Rechtskraft der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 12 „Einkaufsmarkt“ für deren Geltungsbereich außer Kraft.

Aufgestellt: Heilsbronn, den 13.06.2024
zuletzt geändert: **12.09.2024**

Merkendorf, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl.-Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Merkendorf
Stefan Bach
Erster Bürgermeister

Anlage 1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Pflanzliste A - Großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Castanea sativa	Esskastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzenliste B - Mittelkronige Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Malus communis	Garten-Apfel
Malus i.S.	Apfel i.S.
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Gartenbirne
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeerbaum

Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher >2 m:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Strauch-Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa i.A.	Rosen i.A.
Salix i.A.	Weiden i.A.
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra *	Schwarzer Holunder *
Viburnum lantana *	Wolliger Schneeball *
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *

Fortsetzung Pflanzenliste C - Sträucher:

Sträucher < 2 m:

Berberis i.A. *	Berberitze *
Cytisus scoparius	Besenginster
Rosa i.A. niedrig	Rose i.A. niedrig
Rubus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Ribes i.A.	Johannisbeere i.A.

Pflanzliste D - Kletterpflanzen:

Clematis vitalba *	Waldrebe *
Clematis i.A. starkwüchsig *	Waldrebe i.A. *
Hedera helix	Efeu
Lonicera i.A. *	Lonicera i.A. *
Ribes	Johannisbeere
Rosa i.S.	Kletterrosen i.S.
Vitis vinifera	Wilder Wein

Pflanzliste E - Heckenpflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzliste F - Dachbegrünung:

Sedum-Ansaaten:

Sedum i.A. / i.S.	Fetthennen i.A. / i.S.
-------------------	------------------------

Gräser:

Agrostis tenuis	Rotes Straußgras
Festuca ovina	Schafschwingel
Festuca rubra	Rotschwingel

Kräuter / Stauden:

Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtkraut
Potentilla verna	Frühlingsfingerkraut

Pflanzliste G - Bäume im Straßen- und Verkehrsflächenbereich:

geeignete Arten nach GALK-Straßenbaumliste, vorrangig Arten mit der Verwendbarkeit "geeignet" oder "gut geeignet".

Im Regelfall empfehlenswerte Qualität und Größen für die vorgenannten Pflanzen:

- Bäume / Hochstämme und Stammbüsche: mind. 3-4 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18-20 / 20-25 cm
- Solitärsträucher: 3 x verpflanzt mit Ballen, Höhe 150 / 175 / 200 cm
- Sträucher: 3 x verpflanzt, Höhe 60-100 / 100-150 cm
- Bodendeckende Gehölze: 3-9 Stück pro m², mit Topfbällen ab 11 cm, Höhe / Breite 20-30 cm

Hinweis:

Die gültigen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen zu beachten. * Kennzeichnung als giftige Pflanze: Vor der Verwendung an oder in der Nähe von Kinderspielflächen, Kindergärten und -tagesstätten sowie in Hausgärten, die Kindern als Spielort dienen, wird gewarnt. (Quellen: Bekanntmachung einer Liste giftiger Pflanzenarten v. 10.03.1975 des Bundesministers für Jugend, Familie und Gesundheit, BfR, „Risiko Pflanze - Einschätzung und Hinweise 2017 sowie GIZ Bonn)

i.A. in Arten Wobei „Art“ eine in der Natur vorkommende Form ist.

i.S. in Sorten „Sorte“ ist eine vom Menschen geschaffene Zuchtform.

