Die Stadt Herrieden erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) v. 23.1.1990, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I I 132, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021.
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist.

folgenden Bebauungsplan als Satzung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7
„Burgerfeld“
zur Errichtung eines Einzelhandelszentrum
Bebauungsplan der Innenentwicklung (gem. § 13a BauGB)

Die Bebauungsplanänderung besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung (jeweils in der Fassung vom 11.10.2023).

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt am nördlichen Ortsrand von Herrieden, südlich der Straße „Am Wasserturm“ und westlich der Staatsstraße 2248 „Ansbacher Straße“.

Die Größe des Plangebietes innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches beträgt ca. 1,9 ha. Von der Änderung sind die Flurstücke 622 (teilw), 622/1, 623, 624, 625 und 626 Gemarkung Herrieden, von der Erweiterung sind Teilflächen der Flurnummern 1667/76, 1667/27 (Ansbacher Straße), Gemarkung Herrieden und Teilflächen der Flurnummern 126 (Am Wasserturm), 125 (Staatsstraße 2248), 107 (Nürnberger Straße), 128, 127 und 108 Gemarkung Hohenberg, betroffen.

In Ergänzung der im Planteil des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO):
Im sonstigen Sondergebiet (SO) nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie“, welches in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung in die Sondergebietsanteile 1, 2 und 3 gegliedert ist, sind folgende Nutzungen zulässig:

1.1 Im Sondergebietsteil 1 (SO 1) ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1.450 m² zulässig.

1.2 Im Sondergebietsteil 2 (SO 2) sind mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 800 m² folgende Märkte zulässig: Drogeriemarkt, Sportartikelgeschäft, Elektronikartikelgeschäft; außerdem Einrichtungen des Gesundheitswesens, Physiotherapie und Rehabilitation, sowie gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

1.3 Im Sondergebietsteil 3 (SO 3) sind mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 1200 m² folgende Märkte zulässig: Lebensmitteldiscounter, Bau- und Heimwerkermarkt inkl. Gartenartikel, Gartenbedarf; außerdem Einrichtungen des Gesundheitswesens, Physiotherapie und Rehabilitation, sowie gegenüber der Einzelhandelsnutzung flächenmäßig untergeordnete Dienstleistungs- und Gastronomieangebote.

1.4 Verkaufsflächen sind in den Sondergebietsteilen 1-3 nur im EG zulässig.

1.5 In den Sondergebietsteilen 1-3 sind Vergnügungsstätten in Form von Bordellen, Tanzlokalen, Diskotheken und Spielhallen nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)

2.1 In den Sondergebieten (SO1 - SO3) sind jeweils zulässig:
Geschossflächenzahl (GFZ): maximal 1,2
Grundflächenzahl (GRZ): maximal 0,6
Abweichend von § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,9 überschritten werden.

2.2 Im Sondergebiet gelten für die baulichen Anlagen die folgenden Höhenfestsetzungen:
Wandhöhe max. 14,0 m, gemessen von 475,60 m üNN bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika.
Firsthöhe max. 15,0 m, gemessen von 475,60 m üNN.

3. ABSTANDSFLÄCHEN / BAUWEISE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 H, mind. 3 m.
Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. EINFRIEDUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Als Grundstückseinfriedungen sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Der Bodenabstand der Zäune muss mindestens 15 cm betragen.

5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Grünordnung)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

5.1 Nicht überbaute Flächen sind nach Maßgabe der nachfolgenden Regelung zu begrünen.
Die begrünten Flächen sind mindestens zur Hälfte mit Bäumen (mindestens 18 Bäume, die Bäume sind dauerhaft zu erhalten), Sträuchern und Bodendeckern entsprechend der Artenliste unter Punkt 5.2 zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als extensive Wiesen anzulegen. Der Aufwuchs der Bäume und Sträucher ist durch Gießen und Mulchen zu unterstützen. Ggfs. Ganze oder in Teilen absterbende Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April).
Sie sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend als Hochstamm bzw. Strauch wachsen zu lassen.
Diese Flächen sind ein- bis zweimal zu mähen (keine Düngung und Pflanzenschutzmittel).

5.2 Fassadenbegrünung
Die nach Westen und Süden ausgerichteten Fassaden sind mit mindestens 10 Rankgewächsen gemäß Artenliste zu begrünen.

5.3 ARTENLISTE

Baumarten:		Straucharten:	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn	Carpinus betulus	Hainbuche
Acer pseudoplantanus	Bergahorn	Cornus mas	Kornelkische
Alnus x spaethii	Erle, Purpurerle	Cornus sanguinea	roter Hartriegel
Amelanchier arborea	Felsenbirne	Corylus avellana	Haselnuß
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche	Crataegus monogyn	Eingriffeliger Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche	Euonymus Europaeus	Pfaffenhütchen
Ginkgo biloba	Ginkgobaum	Ligustrum vulgare	Liguster
Gleditsia triacanthos	Dornenlose Gleditschie	Prunus avium	Vogelkirsche
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	Prunus spinosa	Schlehe
Platanus Xhispanica	Platane	Rosa spec.	Strauchrosen
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie	Sambucus nigra	Holunder
Tilia cordata	Winterlinde	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Syringa vulgaris Gemeiner	Flieder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bodendecker:	
Deutzia gracilis	Deutzie
Epimedium perralderianum	Elfenblume
Lonicera "Maigrün"	Heckenkirsche
Pachysandra terminalis	Dickmännchen
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch gelb
Spirea japonica in Sorten	Sommerspiere
Steph. incisa crispa	Niedere Kranzspiere

Fassadenbegrünung:	
Gerüstkletterpflanzen	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Vitis riparia	Ufer-Rebe
Vitis vinifera	Weinrebe
Polygonum (=Fallopia) auberti	Knöterich
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Selbstklimmer	
Hedera helix	Efeu
Hydrangea anomala	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Gewöhnlicher Wilder Wein

Pflanzabstand: 1,0m; Reihenabstand: 1,5m; Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind Hochstämme m. B. 16/18 und Sträucher 2xv, 100-115 cm zu pflanzen. Ein- oder zweireihige Pflanzungen sind analog auszuführen.

5.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Vermeidungsmaßnahme M01:
Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen und kein Gebäudeabriss stattfinden. Bei einem Gebäudeabriss innerhalb der Schutzzeiten sind Vergrämungsmaßnahmen wie bspw. Flatterbänder an den Fassaden anzubringen.

Vermeidungsmaßnahme M02:
Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

6. PV - ANLAGEN
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die hierfür geeigneten Dachflächen der Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 80% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche), jedoch nur sofern die Eigennutzung bzw. eine Einspeisung aufgrund der bestehenden Netzinfrastruktur möglich ist; Erschließungswege, Wartungszonen, technische Anlagen und deren Nebenflächen sind auf die Dachfläche nicht anzurechnen.

7. WERBEANLAGEN
In dem sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Baugrenzen einschließlich der Baugrenzen für Stellplätze Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie Werbepylon zulässig. Die Höhe des Pylons und der Fahnen beträgt max. 12 m, gemessen von der Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Pylon bzw. Oberkante Fahnen. Die Höhe der Schilder beträgt max. 4 m, gemessen von der Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Schild.

8. STELLPLÄTZE
Stellplätze, ihre Zuwegungen und Fahrgassen sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenzen und der Baugrenzen für Stellplätze, Zuwegung und Fahrgassen zulässig.
Die Stellplätze innerhalb der Baugrenzen können grundsätzlich mit Photovoltaik überdacht werden, sofern keine anderweitigen Regelungen entgegenstehen. Eine Überdachung soll erfolgen, wenn die Kapazitäten auf den Dächern ausgeschöpft sind und darüber hinaus die Eigennutzung bzw. eine Einspeisung aufgrund der bestehenden Netzinfrastruktur möglich ist.

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSER
A.1. Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.

A.2. Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.

A.3 Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW-125, zu beachten.

B. ENERGIE
B.1. Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen
Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.
Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen freizuhalten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

C. DENKMALSCHUTZ
C.1. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bodendenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG).
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.
Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen.
Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

D. ABSTÄNDE FÜR PFLANZEN
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern
sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des AGBGB verwiesen. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante)

E. SCHUTZ DES MUTTERBODENS nach § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

F. PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL
Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

G. IMMISSIONSSCHUTZ
Unvermeidliche temporäre Immissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch, wie sie bei der Bearbeitung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nach guter fachlicher Praxis auch an Sonn- und Feiertagen entstehen können, sind hinzunehmen.

VERFAHRENSVERMERK

1. Der Stadtrat Herrieden hat in seiner Sitzung vom 26.07.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“ beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.2023 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 beteiligt.

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.10.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.2023 bis einschließlich __.__.2023 öffentlich ausgelegt.
Ort und Dauer der Auslegung wurden am __.__.2023 durch die ortsübliche Veröffentlichung bekanntgemacht.

4. Die Stadt Herrieden hat mit Beschluss des Stadtrates vom __.__.2023 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 „Burgerfeld“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom __.__.2023 als Satzung beschlossen.

Stadt Herrieden, den __.__.2023

Siegel

.....
Dorina Jechnerer, 1. Bürgermeisterin

5. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.2023 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt 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 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadt Herrieden, den __.__.2023

Siegel

.....
Dorina Jechnerer, 1. Bürgermeisterin

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

1. Art der Baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel mit Dienstleistungen, Gesundheit und Gastronomie (§ 11 BauNVO), mit den Sondergebietsteilen 1, 2 und 3

2. Überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- öffentliche Straßenverkehrsflächen
- öffentliche Geh- und Radwege
- G — Gehweg
- G+R — Geh- und Radweg
- Straßennebenfläche
- Entwässerungsmulde

4. Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Trafo

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung (§9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskrätigen Bebauungsplanes
- Flächen für Stellplätze, Zuwegungen und Fahrgassen sowie Werbenanlagen (Fahnenmasten, Schilder, Pylone)
- Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebietsteile innerhalb des SO "Einzelhandel mit Gastronomie"

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

6. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

- geplante Gebäude, Darstellung unverbindlich
- interne Verkehrswege
- Stellplätze, Standortvorschlag
- E- Ladestellplätze, Standortvorschlag
- Fahrradstellplätze, Standortvorschlag
- Vorschlag für zu begrünende Fläche
- möglicher Standort zu pflanzender Baum
- geplante Anlieferzone
- Grundstücksein- /Grundstücksausfahrt
- vorh. Böschung

7. Kennzeichnung für die Flurkarte

- Flurstücksgrenzen
- 553 — Flurstücksnummern
- Bestehene Wohn- /Nebengebäude

Stadt Herrieden
Landkreis Ansbach

Index	Art der Änderung	Datum	Bearbeiter	Prüfer
00	Entwurf	11.10.2023	B.Grabner	Heller
01				
02				
03				
04				

Kartengrundlage: Alkis UTM23 Stand Juli 2023 **Haupthöhensystem:** NHN

2023198/Bebauungsplan.PLT

Ingenieurbüro Heller GmbH
Schernberg 30 91567 Herrieden Tel.: 09825/9296-0 Fax: -50
Internet: www.ib-heller.de E-Mail: info@ib-heller.de

Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation

Vorhabensbezeichnung:
3. Änderung
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
"Burgerfeld"
Im Bereich der Flurstücke 622/1 und 623 - 626
zur Errichtung eines Einzelhandelszentrum

Plannummer: 2023198/Bebauungsplan.PLT
Leistungsphase: Entwurf
Maßstab: 1:1000
Index / Datum: 00 /11.10.2023

Vorhabensträger: KIST Projekt GmbH & Co.KG
(Datum) (Unterschrift)

Entwurfverfasser: Ingenieurbüro Heller GmbH
(Datum) (Unterschrift)

CARD/1