

## I. PRÄAMBEL

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Ost" erfolgt auf der Grundlage  
 - des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Erleichterung  
 von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006  
 - der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 22.04.1993  
 - der Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) vom 18.12.1990 und  
 - der Bayerischen Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert am 22.07.2008

## II. INHALT DER ÄNDERUNG

### A) Art der baulichen Nutzung unter 1.1.0

Die Festsetzung als Gewerbegebiet mit Einschränkungen (GEe) wird ersetzt durch die Festsetzung als Sondergebiet "Lebensmittelmarkt".

### B) Bauweise, I.4.0

Der Satz "Bei Gebäudeabmessungen über 20m sind in mindestens diesem Abstand räumliche Gliederungen entlang der Fassade vorzusehen", fällt weg.

### C) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, II.7.1

Grünordnerische Maßnahmen auf dem Grundstück, II.7.12:

Erhöhung der zulässigen Breite notwendiger Grundstücksein-/Ausfahrten von bisher max. 6m auf nun max. 10m.

### D) Geländegestaltung

Zulassung von Abgrabungen (max. 5,00m) und Aufschüttungen (max. 3,00m)

### E) Stellplätze

Festsetzung einer Mindestanzahl von Stellplätzen

## III. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Nutzungsschablone

A	B	A) Art der baulichen Nutzung
C	D	B) Grundflächenzahl GRZ
E	F	C) Geschossflächenzahl GFZ
G		D) Baumassenzahl BMZ
		E) Bauweise
		F) Traufhöhe
		G) Immissionsrichtwerte

### 2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

**SO** Lebensmittelmarkt

### 3. Maß der baulichen Nutzung: keine Änderungen

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl	GRZ entsprechend § 19 BauNVO
2,4	Geschoßflächenzahl	GFZ entsprechend § 20 BauNVO
10,0	Baumassenzahl	BMZ entsprechend § 21 BauNVO
a	abweichende Bauweise	entsprechend § 22 BauNVO
TH 12,00	Traufhöhe	max. 12,00m

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22,23 BauNVO)

— Baugrenzen, § 23 BauNVO

### 5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinien

▨ mögliche Lage private Verkehrsfläche (außerhalb des Baufeldes)

### 6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

(§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

● privates Einzelpflanzgebot (Bäume)

▨ privates Flächenpflanzgebot

▨ öffentliches Flächenpflanzgebot

### 7. Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs.7 BauGB)

▭ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

### 8. Hinweise

▨ Straßenverkehrsflächen

⋯⋯⋯ bisherige Grundstücksgrenzen

3502/3 Grundstücks- und Flurnummer

⊕ ÖPNV-Bushaltestelle

## IV. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 5, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) wird im Änderungsgebiet wie folgt neu gefasst:

Das Gebiet wird als Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" nach § 11 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt sowie ein Bäcker mit Cafe'.

Entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO werden ausnahmsweise zugelassen:  
 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO) wird im Änderungsgebiet wie folgt neu gefasst:

0,8	Grundflächenzahl	GRZ entsprechend § 19 BauNVO (unverändert)
2,4	Geschossflächenzahl	GFZ entsprechend § 20 BauNVO (unverändert)
10,0	Baumassenzahl	BMZ entsprechend § 21 BauNVO (unverändert)

Das Maß der baulichen Nutzung wird daneben wie folgt neu begrenzt:

A)	Gesamtverkaufsfläche	max. 2.900m <sup>2</sup> , davon
B)	Lebensmittelmarkt	
	Verkaufsfläche "FOOD"	max. 1.898m <sup>2</sup>
	Verkaufsfläche "Getränke"	max. 405m <sup>2</sup>
	Verkaufsfläche "NON-FOOD"	max. 230m <sup>2</sup>
	Vorkassenzone	max. 109m <sup>2</sup>
	Windfang	max. 82m <sup>2</sup>
C)	Bäcker mit Cafe'	
	Verkaufsfläche Bäcker	max. 50m <sup>2</sup>
	Verkaufsfläche Gastronomie beim Bäcker	max. 56m <sup>2</sup>
	Vorkassenzone Bäcker	max. 70m <sup>2</sup>

### 3. Bauweise

Änderungen nur dahingehend, dass die Gliederung bei Gebäudeabmessungen über 20m entlang der Fassade entfällt.

### 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Änderungen:  
 Für notwendige PKW- und LKW-Grundstücksein- und -ausfahrten kann das Flächenpflanzgebot zum Teil auf einer maximalen Breite von 10m unterbrochen werden.

### 5. Geländegestaltung (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Höhenunterschiede auf dem Grundstück und zu Nachbargrundstücken sind durch Böschungen auszugleichen.  
 Da der Geländeverlauf hängt ist, sind folgende Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig:  
 Südliche Aufschüttung max. 3,00m  
 Nördliche Abgrabung max. 5,00m

### 6. Schallschutzmaßnahmen: keine Änderungen

Der Immissionsrichtwert wird generell auf 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts, der flächenbezogene immissionswirksame Schalleistungspegel in der Tagzeit auf 60 dB(A) und in der Nachtzeit auf 50 dB(A) als Emissionsobergrenze festgesetzt.

### 7. Die sonstigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleiben unberührt.

## V. HINWEISE

### 1. Stellplätze

Die Satzung der Stadt Haßfurt über die Ermittlung des Stellplatzbedarfs bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sowie für die Erhebung von Ablösungsbeträgen bei nicht vorhandenen Kraftfahrzeugstellplätzen vom 15.03.2008 (Stellplatzsatzung) ist zu beachten.  
 Je 40m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche ist ein Stellplatz auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Verkaufsnutzfläche ist die Fläche, auf der Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umschließt die dem Verkauf dienende Fläche einschl. der Gänge, Treppen, Aufzüge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und Freiflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind. Zu der Verkaufsnutzfläche gehören auch Bereiche, in denen im untergeordneten Zusammenhang mit dem Verkauf von Waren Dienstleistungen erbracht werden, z.B. Reparaturen, Reisebüros etc., nicht aber Büros, Personalräume, Lagerräume, Werkräume, Ladezonen.

### 2. Bodenfunde (Art. 7,8 DSchG)

Es kann zum Fund von Bodendenkmälern kommen. Jegliche Erd- und sonstige Baumaßnahmen bedürfen der vorherigen Erteilung einer Erlaubnis nach Art. 7 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Stadtrat hatte am 23.04.2007 die 4. Änderung des Bebauungsplanes für das "Gewerbegebiet Ost" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.05.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die vorgezogene Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 14.05.2007 bis 04.06.2007 statt.

Der Stadtrat hat am 23.03.2009 die Billigung und Auslegung des Entwurfes des Entwurfes des Änderungsplanes i. d. F. vom 26.03.2007/05.03.2009 mit Begründung i. d. F. vom 05.03.2009 beschlossen. Dieser wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2009 bis 18.06.2009 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 08.05.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom 09.05.2009 bis 18.06.2009.

2. Der Stadtrat beschloss am 28.09.2009, den Planentwurf nach der erstmaligen öffentlichen Auslegung geringfügig zu ändern sowie die Billigung und erneute Auslegung des Entwurfes des Änderungsplanes mit Begründung i. d. F. vom 15.09.2009. Dieser wurde gem. § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit von 08.10.2009 bis 23.10.2009 erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der erneuten öffentlichen Auslegung wurden am 30.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht. Die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit von 30.09.2009 bis 23.10.2009

3. Am 16.11.2009 beschloss der Stadtrat den Änderungs-Bebauungsplan mit Begründung in der Fassung vom 02.11.2009 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauBG).

4. Die Satzung über die Änderungen des Bebauungsplanes wurde am 30.11.2009 ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss wurde am 02.12.2009 ortsüblich bekannt gemacht, § 10 Abs. 3 BauBG. Der Änderungs-Bebauungsplan mit Begründung ist mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich geworden und wird seitdem zu den allgemeinen Dienststunden im Stadtbauamt zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauBG ist hingewiesen worden.

Haßfurt, den 03.12.2009

Stadt Haßfurt Dienststempel

Eck, 1. Bürgermeister

## Übersichtslageplan, M 1 : 10.000



## 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "GEWERBEBEBIET OST" im Bereich der Grundstücke Fl. Nr. 3502/1, 3502/3, 3502/4, 3500/5 und 3500/6 Gemarkung Haßfurt an der Robert-Bosch-Straße (SO "Lebensmittelmarkt")

Maßstab: 1 : 1.000

Planfertiger:

**DONNERMANN & PARTNER GMBH**  
 Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüro  
 Am Felsenkeller 5 Tel: 09385 / 97 30 - 0  
 97509 Kollitzheim Fax: 09385 / 97 30 - 10  
 eMail: info@donnermann-und-partner.de  
 Internet: www.donnermann-und-partner.de

Haßfurt, 02.11.2009

Kollitzheim, 02.11.2009

Stadt Haßfurt - Rudi Eck, 1. Bürgermeister

Dipl.-Ing. (FH) Franz Nickel