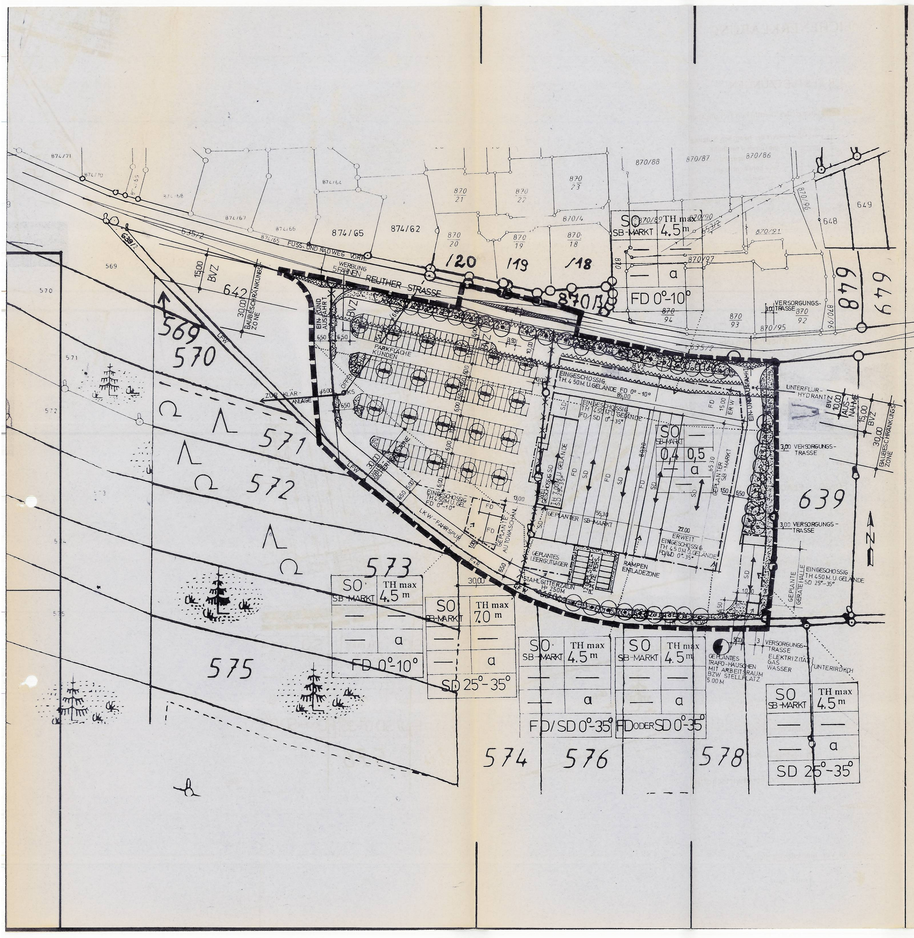


ZEICHENERKLÄRUNG

A. FÜR FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Nutzungsschablone
- Art der baulichen Nutzung
- maximale Traufhöhe
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschoßflächenzahl
- Bauweise
- Dachform und -neigung

Art der baulichen Nutzung

SO — SONDERGEBIET SB-MARKT
SB-MARKT

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl
0,5 — Geschoßflächenzahl
TH, TH MAX — maximale Traufhöhe in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

SD — Satteldach

FD/SD — FLACHDACH UND SATTELDACH IM WECHSEL

FD — Flachdach

0°-10°
0°-35°
25°-35° — Dachneigung

Hauptfirstrichtung (zwingend)

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

F+R — Fuß- und Radweg

LFW — Land- und Forstwirtschaftlicher Weg

Straßenraumtiefer

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

Trafostation

Grünflächen

öffentliche und private Grünflächen

Nutzungsregelungen

PFLANZGEBOTSZONE I
STRÖSSER BEGRÜNUNG UND LANDSCHAFTSGLIEDERNDE BEPFLANZUNG AUF PRIV. FLÄCHEN.

PFLANZGEBOTSZONE II
BEPFLANZUNG IM BEREICH DES PRIV. PARKPLATZES (GLIEDERUNGS GRÜN ZWISCHEN DEN PARKPLÄTZEN / BEGRÜNUNG DER RAND- UND ABRUNDUNGSFLÄCHEN)

BVZ
BAUVERBOTSZONE
BODM. AUSSAHMS-WEISE 10,00 M

BAUBESCHRÄNK-UNGSZONE
30,00 M

WALDSICHER-HEITSZONE
30,00 M

SICHTDREIECK

Hinweise

Vorhandene Grundstücksgrenze

geplante Auflassung einer vorhandenen Grundstücksgrenze

Vorgeschlagene Bebauung und Freiflächenabgrenzung

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(SIEHE GESONDERTEN TEXTTEIL)

VERFAHRENSVERMERKE

A. Für die Ausarbeitung des Planentwurfs:

Neuendettelsau, den 07. 02.1994
Bauamt der Gemeinde Neuendettelsau

Kaluza
(Kaluza, TAR)

B. **AUFSTELLUNG und BILLIGUNG**
Der Gemeinderat Neuendettelsau hat in öffentlicher Sitzung vom 14. 02. 94 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 13 Sondergebiet „SB-Markt an der Reuther Straße" beschlossen und den Planentwurf in der Fassung vom 07.02.1994 gebilligt.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24. 02. 94 nach § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG und ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zusammen mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.02.1994 wurde deshalb mit Begründung nach Bekanntmachung am 24. 02. 94 in der Zeit vom 07. 03. 94 bis einschließlich 07. 04. 94 öffentlich ausgelegt.

Neuendettelsau, 08. 04. 94
(Klenner)
1. Bürgermeister

C. **SATZUNGSBESCHLUSS**
Der Gemeinderat Neuendettelsau hat mit Beschluß vom 25. 04. 94 den Bebauungsplan in der Fassung vom 07. 02. 94 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Neuendettelsau, 26. 04. 94
(Klenner)
1. Bürgermeister

D. **ANZEIGEVERFAHREN**
Der Bebauungsplan wurde dem Landratsamt Ansbach am 30. 06. 94 gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
Das Landratsamt Ansbach hat mit Schreiben vom 01. 09. 94 Az. 610-24.554.44 innerhalb der dreimonatigen Frist mitgeteilt, daß keine Beanstandungen vorliegen.

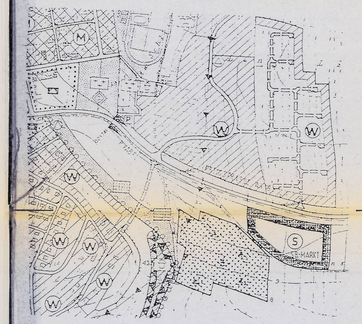
Neuendettelsau, 16. 09. 94
(Klenner)
1. Bürgermeister

E. **BEKANNTMACHUNG**
Die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) wurde am 21. 09. 94 gemäß § 12 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsichtnahme bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Neuendettelsau 22. 09. 94
(Klenner)
Bürgermeister

Ausschnitt Flächennutzungsplan M 1 : 5000



GEMEINDE NEUENDETTELSAU

BEBAUUNGSPLAN NR.13

Sondergebiet "SB-MARKT AN DER REUTHER STRASSE"

ENTWURF

FASSUNG VOM 07.02.1994 geändert _____ MARSTAB 1:1000

PLANUNG: BAUAMT DER GEMEINDE NEUENDETTELSAU

Neuendettelsau, den 07. 02. 1994

91564 Neuendettelsau, Johann-Flierl-Str. 19, Tel. 09874/5020, Fax. /50247

Anzeige-exemplar

Gemeinde Neuendettelsau, Landkreis Ansbach

B. TEXTTEIL
zum Bebauungsplan Nr. 13 „SB- Markt an der Reuther Straße“

I. RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253, zuletzt geändert durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122)

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132, geänd. durch EVertr. v. 31.08.1990, BGBl. II S. 889, 1122)

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

- die Bayerische Bauordnung (BayBO) i.d.F. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.08.1986 (GVBl. S. 214)

- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom vom 01.03.1993 (GVBl. S.65)

II. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs fest.

Durch den Bebauungsplan sind die Grundstücke Fl.Nrn. 635/2 (Teilfl.), 639/2 (Teilfl.), 640, 641 und 642 (Teilfl.) der Gemarkung Neuendettelsau mit einer Gesamtfläche von 20.900 qm (vermessungsrechtlich ungeprüft) erfaßt.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden aufgehoben.

Es gilt das vom Bauamt der Gemeinde Neuendettelsau, TAR Kaluza, ausgearbeitete und letztmalig am 07.02.1994 geänderte Planblatt im Maßstab 1 : 1.000, welches zusammen mit dieser textlichen Festsetzung den Bebauungsplan bildet.

Anzeige-exemplar

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung zu der Planzeichnung mit Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gem. § 11 BauNVO als "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" und der Nutzungsart "SB-Markt" festgesetzt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höchstgrenze der Gebäudehöhe wird mit der Traufhöhe TH in Metern über Gelände festgesetzt.
Mangels eines exakten Höhenrasters für das nahezu planebene Gelände wird die maßgebende Geländehöhe von der zuständigen Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

1.2.2 Grundflächenzahl GRZ

Die im Plan angegebene Grundflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.3 Geschoßflächenzahl GFZ

Die im Plan angegebene Geschoßflächenzahl wird als Höchstgrenze festgesetzt.

1.2.4 Maximale Verkaufsflächen

Für den im Planblatt dargestellten SB-Markt wird eine tatsächliche Verkaufsfläche von 1.400 m² zuzüglich einer restlichen Verkaufsfläche von 1.100 m² als Obergrenze festgesetzt.
Für die im Planblatt dargestellte Erweiterung wird vorbehaltlich einer besonderen landesplanerischen Überprüfung eine tatsächliche Verkaufsfläche von 600 m² und eine restliche Verkaufsfläche von 1.800 m² als Obergrenze festgesetzt.

1.3 Bauweise

Die von § 22 (1) BauNVO abweichende Bauweise, die in der Nutzungsschablone des Planblattes mit "a" bezeichnet ist, wird gem. § 22 (4) BauNVO für die im Sondergebiet zu erwartenden baulichen Anlagen festgesetzt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen

1.4.1 Auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO innerhalb der dafür abgegrenzten Flächen zulässig.

1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind nur auf dafür festgesetzten Flächen oder als Ausnahme in direkter Verbindung mit Hochbauten zulässig.

1.5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

1.5.1 Entlang der Kreisstraße AN 19 ist entsprechend den Eintragungen im Planteil eine Bauverbotszone von 15 m Tiefe, gemessen vom Fahrbahnrand einzuhalten. Für das SB-Markt-Gebäude wird als Ausnahme eine Bauverbotszone von 10 m Tiefe festgelegt. Eine Baubeschränkungszone wird mit 30 m Tiefe festgesetzt.

1.5.2 An der Einmündung der Erschließungsstraße und der Ein- und Ausfahrt für den Lieferverkehr sind Sichtdreiecke mit einer Länge von 200 m, gemessen in der Fahrspurachse der Kreisstraße von jeglicher Bebauung, Aufschüttung, sichtbehindernden Gegenständen aller Art sowie Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über der anliegenden Fahrbahn freizuhalten.

1.5.3 Die Anpflanzungen entlang der Kreisstraße AN 19 sind mit dem Straßenbauamt abzustimmen.

1.5.4 Entlang der Waldgrenze ist eine Sicherheitszone von 30 m Tiefe von jeder Bebauung freizuhalten. Ausgenommen hiervon ist die im Plan dargestellte Baufläche für eine Autowaschanlage, die unter der Voraussetzung zugelassen wird, daß die angrenzenden Waldeigentümer im Bereich der Sicherheitszone haftungsfrei gestellt werden.

1.5.5 An den Grenzen des Bebauungsplanes ist bei der Bepflanzung der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand gegenüber den Nachbarflächen zu beachten.

1.6 Verkehrsflächen

1.6.1 Das Planungsgebiet wird von der Kreisstraße AN 19 her über eine im Westen einmündende öffentliche Erschließungsstraße (Stichstraße) erschlossen. Sie bildet die einzige Zu- und Abfahrt für den öffentlichen Verkehr.

1.6.2 Ausschließlich für Lieferverkehr wird am Ostrand des Plangebietes eine weitere Ein- und Ausfahrt zugelassen. Durch eine geeignete Beschilderung muß sichergestellt werden, daß diese Straße nicht vom allgemeinen Kraftfahrzeugverkehr benutzt werden kann.

1.6.3 Der in das Planungsgebiet fallende Teil des vorhandenen Feldweges ist als Zufahrt zu den land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken auf volle Länge zu erhalten.

1.6.4 Für den Fußgängerverkehr ist im Verlauf der Kreisstraße AN 19 ein Straßenraumteiler als Überquerungshilfe an der im Planblatt bezeichneten Stelle zu errichten. Art, Bauausführung und Sicherung des Straßenraumteilers legt das Straßenbauamt fest. Das Straßenbauamt ist nicht Kostenträger der Maßnahme.

1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Für die Grünflächen dürfen nur Laubbäume und Sträucher aus den nachfolgenden Listen verwendet werden. Im einzelnen wird für die Grünordnung des Plangebietes auf den privaten Flächen folgendes festgesetzt:

1.7.1 Pflanzgebotszone I — Straßenbegleitende und landschaftsgliedernde Bepflanzung auf privaten Flächen

Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit durchgehendem Leittrieb, aus extra weitem Stand, weitester Pflanzabstand 10 m	Stieleiche	(Quercus robur)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Sommerlinde	(Tilia platyphyllos)
	Spitzahorn	(Acer platanoides)
	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
	Traubenkirsche	(Prunus padus)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Baumhasel	(Corylus colurna)
	Schwed.Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
Sträucher (zur Auswahl)	Apfelrose	(Rosa rugosa)
	Blutjohannisbeere	(Ribes sanguineum)
	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
	Haselnuß	(Corylus avellana)
	Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
	Feldahorn	(Acer campestre)
	Kornelkirsche	(Cornus mas)
	Kupfer-Felsenbirne	(Amelanchier canadensis)
	Hundsrose	(Rosa canina)
	Hohe Scheinquitte	(Chaenomeles lagenaria)
	Korallenbeere	(Symphoricarpes orbiculatus)
	Purpurweide	(Salix purpurea)
	Flechtweide	(Salix viminalis)
	Hainbuche	(Carpinus betulus)
	Hohe Deutzie	(Deutzia magnifica)
	Strauchmispel	(Cotoneaster divaricatus)
	Forsythie	(Forsythia spectabilis)

1.7.2 Pflanzgebotszone II Bepflanzung im privaten Parkplatz

a) als gliederndes Grün zwischen den Parkplätzen

Hochstämme,	Robinie	(Robinia monophylla)
3 x verpflanzt,	Schwed.Mehlbeere	(Sorbus intermedia)
mit durchgehendem	Hainbuche	(Carpinus betulus)
Leittrieb, aus extra	Baumhasel	(Corylus colurna)
weitem Stand	Feldahorn	(Acer campestre)

b) als Begrünung der Rand- und Abrundungsflächen sowie zwischen den Parkplätzen (für niedrige, geschnittene Bodendecker)

Sträucher	Apfelrosen	(Rosa rugosa "Dagmar Hastrup")

1.7.3 Einzelheiten zu Art und Umfang der Bepflanzung sind im Baueingabeplan darzustellen.

1.7.4 Bei der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Unterschreitungen im Einzelfall sind bei entsprechenden Schutzmaßnahmen zugelassen. Der Schutzabstand ist auch bei Neuanpflanzung von Bäumen gegenüber vorhandenen Leitungen zu beachten.

1.8 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der baulichen Anlagen richtet sich nach der Geländehöhe und wird von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzt.

1.9 Immissionsschutz

Grundsätzlich sind die Grenzwerte der DIN 18 005 Schallschutz im Städtebau zu beachten.
Im Sondergebiet sind die Werte für gemischte Bauflächen einzuhalten.
Wohnungen sind im Sonderbaugebiet nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

1.10 Abwasserbeseitigung

1.10.1 Das Baugebiet ist an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

1.10.2 Für das in der Autowaschanlage anfallende Oberflächen- und Betriebsabwasser ist im Planbereich eine Abwasservorreinigung durch einen Öl- und Benzinabscheider erforderlich.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2.1 Äußere Gestaltung von Gebäuden

2.1.1 Die äußere Gestaltung von Gebäuden oder zusammenhängenden Gebäudeteilen oder Nebenanlagen ist in Farbgebung und Material im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild aufeinander abzustimmen.

2.1.2 Außenfassaden sind in gedeckten Farbtönen oder gebrochenem Weiß auszuführen. Reinweiß und primäre Farbtöne dürfen nicht verwendet werden. Fassadenverkleidungen, glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zugelassen.
Für Werbeanlagen sind Ausnahmen zulässig.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für sämtliche Gebäude ausschließlich folgende Dachform-Typen zugelassen:

Typ 1: Flachdächer oder innenliegende, flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10°

Typ 2: Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° oder innenliegende, flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 10° im Wechsel mit Satteldächern mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35°

Typ 3: Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 25° und 35°

Für Dächer, die dem gleichen Dachform-Typ zuzuorden sind, ist im Hinblick auf ein harmonisches Erscheinungsbild zwingend eine einheitliche Dachneigung vorgeschrieben.
Die Gebäudeoberkante muß bei allen Dachformen ringsum horizontal verlaufen.
Die Baugrenzen, innerhalb deren die jeweiligen Dachformen zugelassen sind, sind auf dem Planblatt angegeben.
Soweit auf dem Planblatt Firstrichtungen angegeben sind, sind diese zwingend einzuhalten.

2.2.2 Dacheindeckung

Für Satteldächer auf Hauptgebäuden werden naturrote Ziegel oder naturrote Betondachsteine zwingend vorgeschrieben.
Die Dächer von Nebengebäuden können mit Trapezblech eingedeckt werden.
Für die Eindeckung von Flachdächern, flachgeneigten Dächern und Flachdachteilen werden besondere Materialien nicht vorgeschrieben.

2.2.3 Sonnenenergienutzung

Ausnahmen von der Dachgestaltung sind für die Nutzung von Sonnenenergie zulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die im Bebauungsplan abgegrenzten privaten Pflanzgebotszonen sind den Festsetzungen entsprechend anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits-, Lagerflächen und Stellplätze genutzt werden.

2.4 Stellplätze, Kundenparkplätze, Fahrradständer, bewegliche Abfallbehälter

2.4.1 KFZ-Stellplätze und Kundenparkplätze dürfen nicht überdacht werden und sind mit einer Schwarzdecke oder Verbundsteinen (eng- oder weitfugig verlegt) zu befestigen.

2.4.2 Nahe dem Eingangsbereich zum SB-Markt ist ein Stellplatz für Fahrräder abzugrenzen und mit einem Fahrradständer für mindestens 25 Fahrräder auszustatten.

2.4.3 Stellplätze für frei bewegliche Abfallbehälter sind in die Hochbauten zu integrieren. Die Aufstellung von LKW-verlastbaren Papiercontainern ist auch im Freien, und zwar im Bereich der Anlieferungszone gestattet.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen und Geländegestaltung

Das natürliche Gelände darf nur so weit verändert werden, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung von Gebäuden unumgänglich ist. Der Kundenparkplatz und die Freiflächen sind so anzulegen, daß das Gelände an den Grundstücksgrenzen ohne Höhenunterschied oder bei einem Höhenunterschied bis max. 0,5 m in weichen Ausrundungen entsprechend dem natürlichen Geländeverlauf in das Nachbargelände übergeht.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m sind an der Grenze zu öffentlichen Verkehrsflächen oder zu Nachbargrundstücken im Norden, Osten sowie im Süden bis zum westlichen Ende der Baugrenze zugelassen.

2.6.2 Betriebszäune bis zu einer Höhe von 2,50 m sind entlang der nördlichen Baugrenze bzw. des nördlichen Bebauungsendes, zur Abgrenzung des SB-Marktgeländes gegenüber dem Kundenparkplatz und zur Einzäunung des geplanten Leergutlagers im Süden zugelassen.

2.6.3 Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun oder Stahlgittergeflecht auszuführen. Mauer- oder Betonsockel sind nicht zugelassen.

2.6.4 An der Grenze des SB-Markt-Geländes zur Kreisstraße AN 19 ist mit Ausnahme des im Plan dargestellten Fußgängerübergangs zu den nördlich gelegenen Baugebieten auf voller Länge eine Einfriedung von mindestens 1,5 m Höhe zu errichten.

2.7 Werbeanlagen

2.7.1 Fernwirksame Werbeanlagen und Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zugelassen.

2.7.2 Werbeanlagen sind nur

- auf senkrechten Fassadenflächen am Gebäude
- als senkrechte Konstruktion auf Vordächern im Eingangsbereich des SB-Marktes
- als einzelne Werbetafeln mit einer Höhe von max. 3,0 m im Einfahrtsbereich des Kundenparkplatzes
- als Werbefahnen an der im Planblatt dargestellten Stelle

zulässig. Die Oberkante von Werbeanlagen darf mit Ausnahme von Fahnen nicht höher als 7,00 m über das Gelände, bei Anbringung am Gebäude in keinem Fall über die Gebäudeoberkante (Dachrand) hinausragen.

IV. HINWEISE

Hinweise zur Abwasserbeseitigung

Um bei größeren Regenereignissen Spitzenbelastungen durch das anfallende Oberflächenwasser abzufangen, wird auf dem SB-Markt-Gelände für das Dachflächenwasser in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt und dem zukünftigen Betreiber des SB-Marktes eine Regenrückhalteanlage (Zisterne oder Weiher) nach den anerkannten Regeln der Technik (ATV- Richtlinien) mit der Zielsetzung errichtet, das zurückgehaltene Wasser weitgehend auf dem SB-Markt-Gelände zu verwenden.

V. BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplan Nr. 13 „SB-Markt an der Reuther Straße“

1. Lage im Ort

Das Planungsgebiet hat eine Größe von 2,09 ha und liegt am östlichen Ortsrand von Neuendettelsau, unmittelbar südlich der Kreisstraße AN 19. Die Kreisstraße

bildet die nördliche Grenze. Im Osten, Süden und Westen grenzt das Baugebiet an land- und forstwirtschaftliche Grundstücke und einen Feldweg, der auf eine Länge von ca. 223 m in den Geltungsbereich einbezogen ist.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes für ein Sondergebiet "SB-Markt" ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich, wobei besonders den Belangen der Verkehrsberuhigung und -entflechtung im Kernort Rechnung getragen wird. Im einzelnen ist die Planung wie folgt begründet:

2.1 Der an der Windsbacher Straße vorhandene SB-Markt deckt in vielfältiger Weise die örtlichen und im Einzugsbereich der Gemeinde vorhandenen Bedürfnisse an Lebensmitteln, Konsum- und Gebrauchsgütern. Dieser SB-Markt ist aufgrund seiner eingeengten Lage nicht mehr entwicklungsfähig und erweiterbar.

2.2 Am vorhandenen Standort führt insbesondere der Ziel- und Quellverkehr des SB-Marktes zu einer hohen Umgebungsbelastung und Behinderungen des Innerorts- und Durchgangsverkehrs. Die Kapazität der vorhandenen Kundenparkplätze und der in akzeptabler Reichweite liegenden öffentlichen Parkplätze ist erschöpft. Der Betrieb hat deshalb seine Aussiedlung aus dem Ort beantragt.

2.3 Ein neuer Standort für den SB-Markt soll eine Umsetzung des Betriebes bei auch längerfristig ausreichenden Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten gewährleisten.

2.4 Die verkehrsmäßigen Anforderungen an einen neuen Standort sind vielfältig:

- andere Nutzungen sollen möglichst nicht belastet werden
- die Erreichbarkeit aus dem Altort soll einen Verzicht auf das KFZ ermöglichen
- für Fußgänger und Radfahrer sollen günstige Verkehrsbedingungen bestehen
- regionaler Kundenverkehr soll aus dem Kernort herausgehalten werden
- Lieferverkehr außerhalb der Geschäftszeiten soll mit möglichst geringer Umgebungsbelastung verbunden sein

2.5 Eine Einbindung des Sonderbaugebietes in die Landschaft muß gegeben sein.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Neuendettelsau sieht für einen SB-Markt keinen Standort vor. Die ausgewiesenen Gewerbeflächen liegen zu weit vom Ort entfernt und konnten bisher auch nicht verfügbar gemacht werden.
Ende des Jahres 993 hat die Gemeinde zahlreiche kleine Flächennutzungsplanänderungen in die Wege geleitet, darunter auch die Ausweisung des SB-Markt-Standortes an der Reuther Straße. Die Genehmigung der Flächennutzungsplanänderung ist beantragt. Der Flächennutzungsplan wird also parallel zur Bebauungsplanaufstellung angepaßt.

4. Städtebauliche Gesamtkonzeption

4.1 Bauliche Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wurde dem Bedarf entsprechend als Sonderbaugebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" und der Nutzungsart "SB-Markt" festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den betrieblichen Erfordernissen eines SB-Marktes nach möglichst ebenerdiger Flächenabwicklung innerhalb der unter landesplanerischen Gesichtspunkten festgesetzten Grenzen. Die Bauhöhe orientiert sich an der im Norden vorhandenen Bebauung und nimmt auf die Notwendigkeit der Einbindung in die Landschaft Rücksicht. Eine zweigeschossige Bauweise ist lediglich auf einer kleinen, zentral gelegenen Fläche zugelassen, um Verwaltungsräume, Betriebswohnungen oder ähnliche Nutzungen zu ermöglichen.

4.2 Verkehrserschließung

Die großräumige Lage des Sonderbaugebiets stellt sich aufgrund seiner Ortsrandlage äußerst günstig dar: Das Planungsgebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraße AN 19 (Reuther Straße) an. Diese Kreisstraße bildet die den Ort in Ost-West-Richtung erschließende Hauptachse, besonders für überörtlichen Verkehr. Kundenverkehr aus der Region kann in beträchtlichem Umfang aus dem Ort herausgehalten werden.
Das Sonderbaugebiet wird über eine öffentliche Erschließungsstraße, die möglichst weit ortseinwärts in die Kreisstraße AN 19 einbindet, erschlossen. Durch den Verzicht auf weitere für allgemeinen Verkehr benutzbare Zu- und Abfahrten soll die Übersichtlichkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der AN 19 aufrechterhalten werden. Eine Ausnahme bildet die am Ostrand des Planungsgebiets ausschließlich als Ein- und Ausfahrt für Lieferverkehr geplante Straße. Diese wird für allgemeine Benutzung gesperrt und dient aufgrund ihrer Ortsrandlage der verkehrsberuhigenden und immissionsverminderten Abwicklung des Lieferverkehrs.

Die Gemeinde strebt eine Verlegung der straßenverkehrsrechtlichen Ortsdurchfahrtsgrenze bzw. eine Versetzung der Ortstafel mindestens auf Höhe der östlichen Baugebietsgrenze an, um die Fahrgeschwindigkeit zu mindern und gleichzeitig die Sicherheit zu erhöhen.

Zur fußgängergerechten Anbindung der großen Wohnbauflächen im Norden ist eine Überquerungshilfe im Verlauf der AN 19 vorgesehen.
Der vorhandene Feldweg wird als Wirtschaftsweg für die landwirtschaftlichen Grundstücke erhalten. Er kann auch von Fußgängern und Radfahrer benutzt werden.

4.3 Städtebauliche Gestaltung

Das Bebauungskonzept sieht eine Situierung des SB-Marktes im Zentrum des Plangebietes östlich der Kundenparkplätze vor. Nach Norden und Osten sind deshalb Erweiterungsmöglichkeiten gegeben.

Betriebsteile, die zu erhöhten Immissionen führen können, wie Autowaschanlage, Anlieferungszone, Leergutlager, Kühlräume und Geräteraum sind auf der der benachbarten Wohnbebauung abgewandten Südseite vorgesehen. Die vom übrigen Verkehrskonzept abweichende Trennung von Zu- und Abfahrt für Lieferverkehr soll die Verkehrsimmissionen außerhalb der Geschäftszeiten möglichst gering und aus der Anbauzone heraushalten.
Eine den Gebäudekomplex auf drei Seiten umrahmende dichte Begrünung schirmt den Planungsbereich visuell ab, trägt zur Geräuschminderung bei und bildet einen Übergang in die Landschaft.
Der Kundenparkplatz wird mit hochstämmigen Laubbäumen und Sträuchern gegliedert.
Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan integriert.
Die Festsetzungen zur Baugestaltung hinsichtlich Bauhöhe, Dachform und Farbgebung sollen ein harmonisches Erscheinungsbild sicherstellen.

4.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Sondergebiets mit Strom, Gas und Wasser wird über die Kreisstraße AN 19 vom Baugebiet Lange Länge her über eine am Ostrand des Planungsbereichs nach Süden verlaufende Versorgungstrasse erreicht.
Für die Versorgung des Sondergebiets mit elektrischer Energie wird in der Südostecke des Plangebietes eine Trafostation neu errichtet.
Die Löschwasserversorgung wird über neu einzurichtende Unterflurhydranten gesichert.

Eine Anbindung an die Zentralkläranlage Neuendettelsau ist möglich.
Für diese derzeit überlastete Kläranlage liegt ein Planentwurf zur Sanierung und Erweiterung vor, der in den nächsten Jahren baulich umgesetzt wird.
Ergänzend ist für Abwasser aus der Autowaschanlage eine Vorreinigung über Öl- und Benzinabscheider vorgesehen.

4.5 Planungsstatistik

Bruttobauland	ca. 2,0900	ha	100,00	%
Verkehrsflächen (ohne Kundenparkplatz)	ca. 0,5350	ha	25,60	%
Grünflächen	ca. 0,1650	ha	7,89	%
Nettobauland (mit Kundenparkplatz)	ca. 1,3900	ha	66,51	%
Nettobauland (ohne Kundenparkplatz)	ca. 0,8360	ha	40,00	%

Neuendettelsau, 16. September 1994

Gemeinde Neuendettelsau

(Klenner)
1. Bürgermeister