

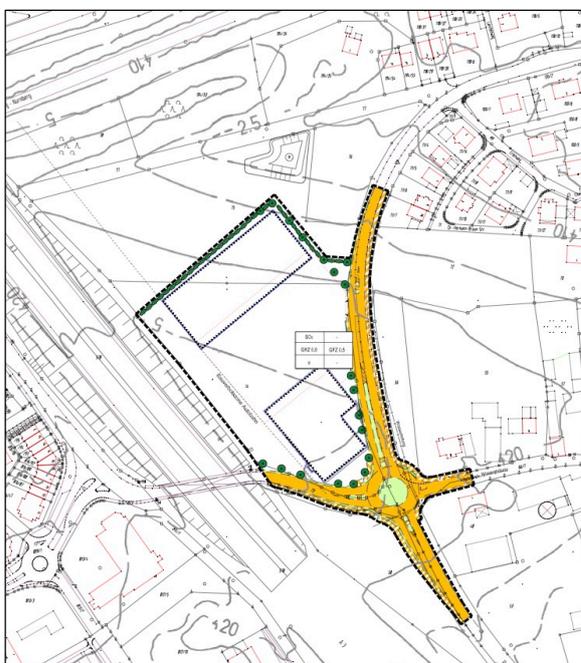


Markt Nittendorf
Am Marktplatz 3
93152 Nittendorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Hohen Rain I“

Textliche Festsetzungen und Hinweise

04.10.2016



PrNr. 417013

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200
www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

I N H A L T

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Bauliche Nutzung
 - 1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- 2 Bauweise
- 3 Überbaubare Grundstücksfläche
- 4 Grünordnung
 - 4.1 Private Grünflächen
- 5 Festsetzungen nach § 1a BauGB

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 1 Abstandsflächen
- 2 Gestaltung der baulichen Anlagen
- 3 Auffüllungen / Abgrabungen
- 4 Niederschlagswasser
- 5 Einfriedungen / Mauern
- 6 Werbeanlagen
- 7 Schallschutz

TEXTLICHE HINWEISE

- 1 Baugrund
- 2 Altlasten
- 3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche
- 4 Hinweis der Autobahndirektion Südbayern
- 5 Ver- und Entsorgungsleitungen
- 6 Bodendenkmäler
- 7 Wasserversorgung / Löschwasser

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO_E)

Sonstiges Sondergebiet nach §11 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter und 1.200 m² für einen Lebensmitteldiscounter sowie zwei weiteren kleinflächigen und funktional eigenständigen Ladeneinheiten bis max. 800 m² Verkaufsfläche.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

2 Bauweise

Die Bauweise ist den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

Aufgrund von möglichen Gebäudelängen von über 50 m ist eine abweichende Bauweise unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Grenzen für Stellplätze festgesetzt.

Anlagen zum Schallschutz und zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Grünordnung

4.1 Private Grünflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind an den im Plan dargestellten Bereichen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen aus der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen.

Entwicklungsziel ist eine zunächst frei wachsende Hecke aus Sträuchern und Bäumen, die im Laufe der Zeit je nach Erfordernis zurückgeschnitten werden kann.

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feld-Ahorn	Corylus avellana	Hasel
Betula verrucosa	Hängebirke	Cornus sanguinea	Hartriegel
Carpinus betulus	Hainbuche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Malus sylvestris	Holz-Apfel	Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche
Prunus avium	Vogel-Kirsche	Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	Rhamnus carthatica	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide	Rhamnus frangula	Faulbaum
		Rosa canina	Hundrose
		Viburnum opulus	Gew. Schneeball
Mindestpflanzgrößen: flächige Pflanzung: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60-100 Heister, 2 x verpflanzt, 150-200			

Entlang der Kreisstraße sind wie im Plan dargestellt Einzelbäume aus der folgenden Pflanzliste zu pflanzen:

Einzelbäume	
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Mindestpflanzgrößen: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18	

Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die Umsetzung der Pflanzmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken hat spätestens in der nachfolgenden Pflanzperiode nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme zu erfolgen. Ausfallende Bäume und Sträucher sind in der folgenden Pflanzperiode nachzupflanzen.

5 Festsetzungen nach § 1a BauGB

Es gelten die textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung (Begründung Teil I, Kap. 3). Die ermittelte Ausgleichsfläche beträgt 7.972 m².

Der Ausgleich wird über die Ausgleichsfläche nordöstlich von Etterzhausen (Teilflächen der FINr. 146/22, 146/23, Gmkg. Etterzhausen) erbracht. Für die Umsetzung der bereits geplanten Maßnahmen liegt eine wasserrechtliche Genehmigungsplanung vor¹.

Die Durchführung der Maßnahmen ist im Detail vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und in der nach Abschluss der Bauarbeiten folgenden Pflanzperiode umzusetzen.

¹ Wasserrechtliche Genehmigungsplanung, Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche Badestelle, Machalitzky Bartsch, 30.10.2003

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1 Abstandsflächen

Es gelten abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO.

Im unmittelbaren Bereich der Autobahn sind hinsichtlich der Planung von Hochbauten und baulichen Anlagen die Grenzen der Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (40 m-Bereich) und der Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (100 m-Bereich) zu beachten.

2 Gestaltung der baulichen Anlagen

Grundsätzlich sind bei der Gestaltung von Gebäuden und Gebäudeteilen Art. 8 BayBO sowie die zeichnerischen Festsetzungen zu beachten.

Fassaden	Gedeckte Farben und mattierte Materialien
Dachform, Dachneigung	Satteldach: 20° - 30° Pulldach: 5° - 10° Flachdach: 0° - 5°
Dachdeckung	Gedeckte Farben; begrünte Dächer und Solaranlagen sind zulässig.
Wandhöhe	max. 8,00 m Die Wandhöhe wird gemessen von der fertig gestellten Fußbodenoberkante (FFOK) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite. Die Höhen sind in den Bauzeichnungen zu den Bauanträgen bezogen auf NHN und FFOK anzugeben.

3 Auffüllungen / Abgrabungen

Aufgrund der topografischen Verhältnisse sind zur Realisierung eines Parkplatzes mit geringem Gefälle mit höhengleich angrenzenden Baukörpern Auffüllungen und Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 7 m zulässig.

4 Niederschlagswasser

Um den natürlichen Abfluss im Plangebiet nicht zu erhöhen, ist nordöstlich des Plangebietes (im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Hohen Rain II“) eine Fläche zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen, in die das anfallende Niederschlagswasser einzuleiten ist.

Niederschlagswasser darf weder auf öffentliche Verkehrsflächen noch auf angrenzende Grundstücke geleitet werden.

5 Einfriedungen / Mauern

Entlang der Außengrenzen des Sondergebietes sind Einfriedungen nicht zulässig; ausgenommen sind Absturzsicherungen, die aus sicherheitstechnischen Gründen erforderlich sind.

In dem im Plan dargestellten Bereich (westlich des Kreisverkehrs) ist eine Stützmauer von max. 5,50 m Höhe zulässig; ansonsten sind Mauern entlang der Grundstücksgrenzen ausgeschlossen.

6 Werbeanlagen

Blinkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbepylone sind bis zu einer Höhe von max. 20 m (Oberkante Werbetafel) zulässig.

Das Aufstellen von Werbetafeln, die auf den Verkauf von Gewerbegrundstücken hinweisen, ist unzulässig.

Die Autobahndirektion Südbayern weist darauf hin, dass jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, unabhängig von ihrer Größe oder Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § 9 FStrG hin geprüft werden muss. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der ABDS Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.

7 Schallschutz

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen bezüglich der Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Das bzw. die Vorhaben ist bzw. sind entsprechend den im Schallgutachten des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH vom 15.07.2016 in Kapitel 6 „Berechnung der Immissionen“ genannten Aspekte zu errichten und zu betreiben.
- Der jeweilige Bauherr hat in den Bauvorlagen einen Nachweis zu integrieren, der die Übereinstimmung der Entwurfsplanung mit der o.g. schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH vom 15.07.2016 in fachlich nachvollziehbarer Weise belegt. Sofern die Antragsunterlagen von den Emissionsansätzen des Gutachters abweichen, ist eine erneute gutachterliche Prüfung im Genehmigungs-/Freistellungsverfahren zwingend erforderlich.
- Die Öffnungs- und Arbeitszeiten sind:
werktags: 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr
sonntags: 8:00 Uhr bis 11:00 Uhr (ausschließlich Backshop).
- Eine Nachtanlieferung ist unzulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Ein hoher Grundwasserstand ist aufgrund der topographischen Lage im Plangebiet nicht zu erwarten. Dennoch wird auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. auf die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen.

Der abgetragene Oberboden ist zu schonen und getrennt von dem mineralischen Aushub zu lagern und kann nach § 12 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) wieder aufgebracht werden. Eine Verfüllung ist nicht zulässig. Der Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB ist zu beachten.

Tiefreichende geothermische Anlagen sind wegen der Lage in Karst nicht genehmigungsfähig. Ansonsten unterliegen diese Anlagen grundsätzlich einem Genehmigungsvorbehalt.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

3 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Gelände- und Straßenoberkante zu legen.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach § 37 WHG auf den Grundstücken keine Geländeveränderungen vorgenommen werden dürfen, die den natürlichen Ablauf wild abfließenden Wassers zu Ungunsten der Grundstücksnachbarn verändert.

4 Hinweis der Autobahndirektion Südbayern

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist infolge des Autobahnverkehrs von Lärmimmissionen betroffen. Sind für das Planungsgebiet Lärmmaßnahmen erforderlich, so können diesbezüglich keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

5 Ver- und Entsorgungsleitungen

Im Randbereich des Planungsgebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom GmbH sowie Mittel- und Niederspannungskabel der Bayernwerk AG, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen sind.

Die im “Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125 dargestellten Hinweise sind zu beachten.

6 Bodendenkmäler

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist daraufhin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

7 Wasserversorgung / Löschwasser

Entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist für das Vorhaben eine Löschwassermenge von 48 m³/h für die Dauer von 2 Stunden erforderlich.