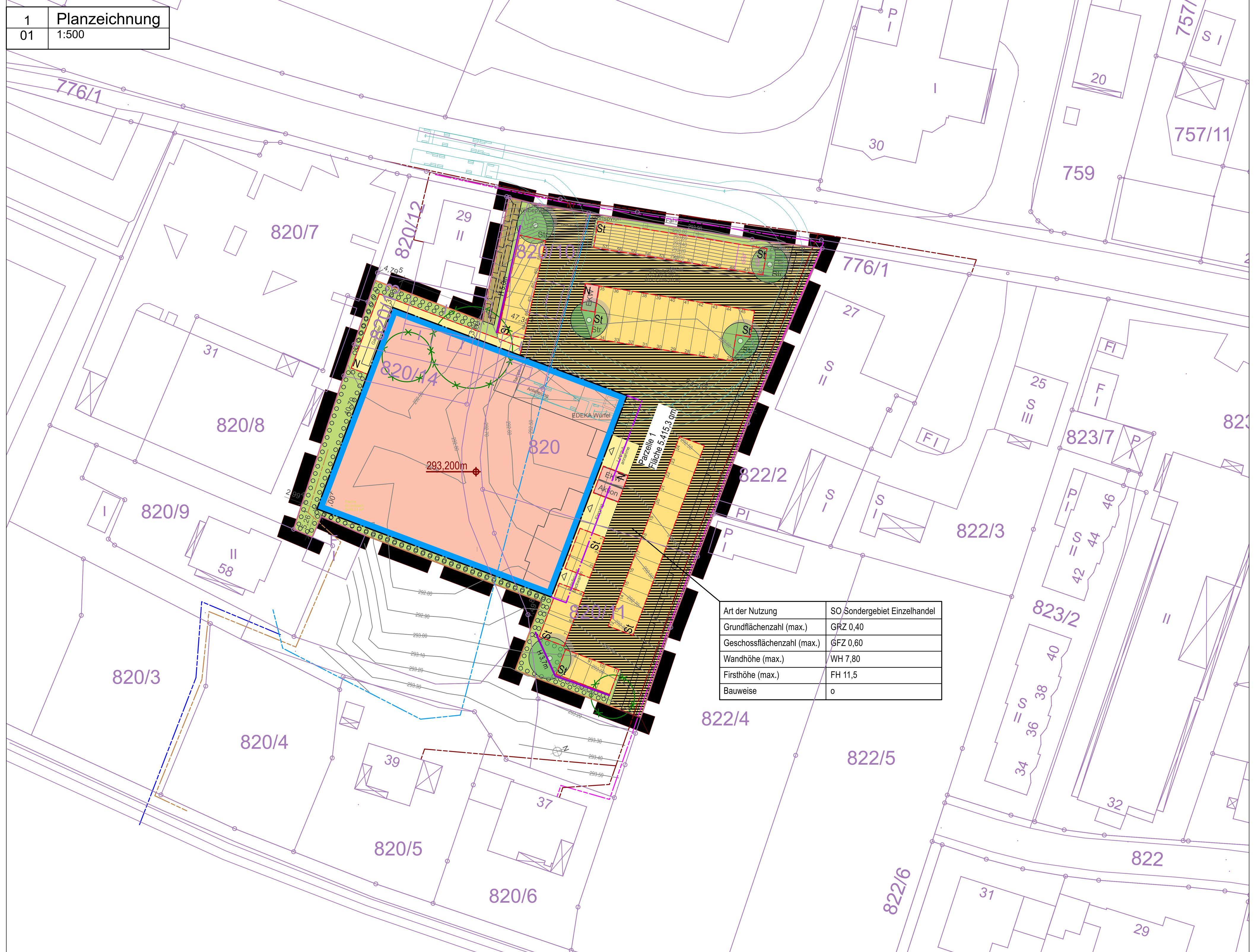
Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit int. Grünordnung
"Sondergebiet Einzelhandel"

Geltungsbereich Nr. 1 M 1:500

1	Planzeichnung
01	1:500



Art der Nutzung	SO Sondergebiet Einzelhandel
Grundflächenzahl (max.)	GRZ 0,40
Geschossflächenzahl (max.)	GFZ 0,60
Wandhöhe (max.)	WH 7,80
Firsthöhe (max.)	FH 11,5
Bauweise	o

PRÄAMBEL

Der Markt Obernzell erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des

Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist"

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

"Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

Vollzitat nach RedR: Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), das zuletzt durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden is

diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **S a t z u n g.**

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Einzelhandel" ist die Planzeichnung M 1:500 vom __.__.____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Einzelhandel" besteht aus:

1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom __.__.____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen sowie textlichen Hinweisen
2. Begründung (Teil E.) vom __.__.____
2. Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil F.) vom __.__.____

Markt Obernzell, den __.__.____

Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

A. Festsetzung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

SO — Sondergebiet (Einzelhandel) gem. § 11 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

GRZ 0,40 — maximal zulässige Grundflächenzahl, hier 0,40, hier max. 0,40

GFZ 0,60 — maximal zulässige Geschossflächenzahl, hier max. 0,60

WH 7,80 — maximal zulässige Wandhöhe in Meter

FH 11,5 — maximal zulässige Firsthöhe in Meter

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — nur offene Bauweise zulässig

Baugrenze

Baugrenze für Nebengebäude/Nebenanlagen (N) Stellplatz (St)

Baugrenze für Überschreitungen durch Dächer

A.4 Bauliche Gestalt

Firstrichtung festgesetzt

A.5 Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsfläche, hier Fahrbahn

private Stellplätze

A.6 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche mit Pflanzbindung, siehe textl. Festsetzung 8.1.2

zu pflanzender Straßenbaum / Hochstamm

A.7 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft - hier Ausgleichsfläche -

Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese, siehe textliche Festsetzung C.10.1.1

A.8 Bemaßung

0,01m — Bemaßung in Meter

293,20 — festgesetzter Höhekoten-Bezugspunkt, hier z.B. 293,20 Meter über Normal Null

A.9 Immissionsschutz

Lärmschutzwand mit Angabe der zwingenden Höhe

A.10 Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Geh- Fahr und Leitungsrechte

B. Hinweise durch Planzeichen

geplantes Gebäude

Parzellen Nr.: 1 — Bauparzellennummer, hier Bauparzelle Nr. 1

5.415,3 qm — Grundstücksgröße in Quadratmeter, hier 5.415,3 qm

442,00 — Höhenlinie in im Meter ü.N.N, hier 0,2 Meter-Schritte

Baumbestand wird entfernt

bestehende Flurgrenze

bestehendes Haupt/Nebengebäude

740 — bestehende Flurnummer

35 — bestehende Hausnummer

Sichtdreieck

bestehende Schmutzwasserleitung

bestehende Regenwasserleitung

bestehende Trinkwasserleitung

bestehende Stromleitung

bestehende Telefonleitung

sonstige Grünflächen

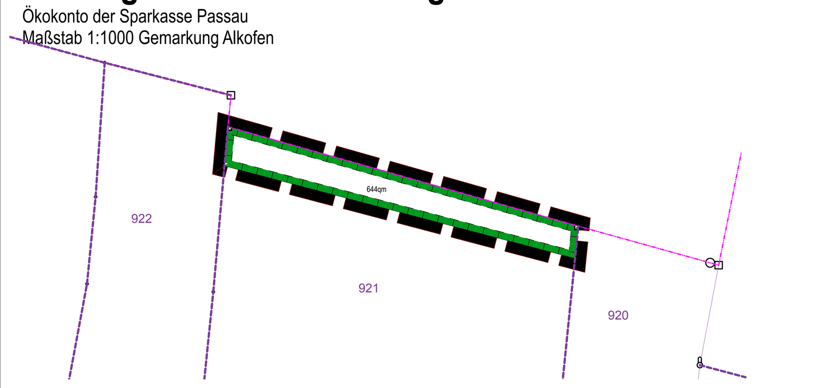
Nutzungsschablone als Hinweis

Nutzungsschablone	
SO	Sondergebiet Einzelhandel
GRZ	Max. zulässige Grundflächenzahl
GFZ	Max. zulässige Geschossflächenzahl
WH 7,80m	Max. zulässige Wandhöhe in Meter
WH 11,50m	Max. zulässige Firsthöhe in Meter
o	zulässige Bauweise, hier offene Bauweise

Geltungsbereich Nr. 2 - Ausgleichsfläche

Ökokonto der Sparkasse Passau

Maßstab 1:1000 Gemarkung Alkofen



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. §12 Abs. 3a BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1.2 **Sondergebiet (SO) Einzelhandel** gem. § 11 BauNVO
Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes, der der Nahversorgung dient.
Im Rahmen dieser Zweckbestimmungen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandel mit dem Sortiment des Nahversorgungsbedarfs, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 qm
- Die dazugehörigen Lager- und Büroflächen, Sozialräume, Anlagen für die Energiewirtschaft und Betriebstechnik, Sanitäreinrichtungen,
- Die zum Vorhaben gehörenden und notwendigen Verkehrsflächen und Stellplätze
- Sonstige dem Zwecke dienenden Nebeneinrichtungen.

Ergänzend zu vorgenannten Punkten wird festgesetzt, dass betriebseigene Tankstellen und Elektroladestationen zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 <u>Maximal zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl</u>

2.1.1 Die maximal zulässige Grundflächenzahl für Gebäude definiert sich durch im Planteil festgesetzte Werte.

2.1.2 Zulässige Überschreitungen:
Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen i.S. des § 14 (Wege, Sitzplätze, etc.) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,92 überschritten werden wobei einschränkend hierzu Nebengebäude i.S. einer Nebenanlage auf max. 70qm begrenzt werden

2.1.3 Flächen mit Pflanzbindungen (Textziffer 8.1.2) werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahlen als 3 „Bauland" berücksichtigt.

2.2 Zulässige Wandhöhe(n) / Firsthöhe(n) und Anzahl der Geschosse

2.2.1 Definition und Wandhöhe
Die Außenwandwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Dachhautoberkante gemessen, bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Attika und definiert sich durch die im Plan festgesetzten Werte in Meter.

2.2.2 Es sind folgende Gebäudetypen zulässig:
für Hauptgebäude
es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig
zulässige traufseitige Wandhöhe maximal 7,8 m
Firsthöhe max. 11,5 m
für Nebengebäude gilt:
zulässige Wandhöhe 3,50m im Mittel maximal jedoch 4,0m talseitig, max. jedoch 3,0m ab OKFFB gemessen vom Höhenbezugspunkt (hier 293,20 üNN)

2.2.3 Überschreitungen der Wandhöhen
Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. lüftungstechnische Anlagen) sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus nur zulässig, wenn sie eine Höhe von maximal 3,0 m und eine Grundfläche von maximal 5% des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer baulichen Höhe von der Gebäude Außenwand abzurücken.

2.3 zulässige Geländeveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)

2.3.1 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0m zulässig. Für Entwässerungsanlagen (Becken) sind Geländeveränderungen bis 2,5m zulässig. Ein direktes Aneinandergrenzen von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.

2.3.2 Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten, ausgenommen hiervon ist der Bereich zur öffentlichen Straße.

2.3.3 Stützmauern sind bis zu einer max. Höhe von 1,0m zulässig,

2.3.4 Ein Freilegen der Untergeschosse ist unzulässig.

3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Nebengebäude sind innerhalb den dafür vorgesehenen Baugrenzen <u>und/oder</u> innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.

3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen zulässig.

3.4 Kellerabgänge, Außentreppen und Eingangsüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 2,0m auch außerhalb der Baufenster zulässig, wenn deren Fläche insgesamt je Bauparzelle nicht mehr als 40qm beträgt.

4. Abstandsflächen

4.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO in der Fassung vom 01.08.2024 sind einzuhalten.
Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO entsprechend einem Gewerbe- oder Industriegebiet mit 0,2 H.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

5. Mindestgröße von Baugrundstücken / Wohnungen

5.1 Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt mindestens 3000 qm.

5.2 Es ist keine Wohnnutzung, auch keine Betriebsleiterwohnung zulässig.

6. Bauliche und städtebauliche Gestalt

6.1 <u>Bauform</u>

6.1.1 Die Baukörper sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln.

6.2 <u>Zulässige Dachneigung und -form</u>

6.2.1 Hauptgebäude sind nur als Pult- oder Flachdach zulässig.

6.2.2 Nebengebäude sind als Pultdach und als Flachdach zulässig.

6.2.3 Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude:
- Pultdächer maximal 10°
- Flachdächer maximal 8°

6.2.4 Zulässige Dachneigung für Nebengebäude
Die Dachneigung muss kleiner gleich der Dachneigung des Hauptgebäudes sein.

6.2.5 Dachterrassen und sonstige Dacheinschnitte sind unzulässig.

6.3 <u>Dachaufbauten</u>

6.3.1 Es sind die unter Pkt. 2.2.3 genannten technischen Anlagen und Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.

6.4 <u>Dacheindeckung</u>

6.4.1 aus Gründen des Gewässerschutzes sind Zink, Kupfer oder Bleidacheindeckungen nur bis max. 50 qm zulässig.

6.4.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

6.5 <u>Werbeanlagen</u>

6.5.1 Es sind generell nur dem Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig

6.5.2 Es sind folgende Werbeanlagen zulässig:

6.5.2.1 Werbeanlagen an Fassaden- und Attikaflächen sind jeweils bis zu einer Größe von maximal 10,0 qm zulässig, insgesamt max. 2 Stück je Baugrundstück.

6.5.2.2 Freistehende Werbeanlagen (Werbepylon) bis maximal 7,0 m Höhe und 3,0 m Breite zulässig. Je Bauparzelle sind nur maximal 2 Werbepylone zulässig.

6.5.2.3 Je Bauparzelle sind maximal 2 Zufahrtspylone, bis zu einer Breite von 2,0m und einer Höhe von max. 1,8 m gemessen ab OK Verkehrsfläche zulässig.

6.5.2.4 Je Bauparzelle sind maximal 3 Fahnenmasten, bis zu einer Breite von 2,0m und einer Höhe von max. 7,0 m gemessen ab OK Verkehrsfläche zulässig.

6.5.2.5 Werbeanlagen in Form von Wechselleuchtwerbung, blinkender Schriftzüge - und sonstige animierter Werbeanlagen sind unzulässig. Sämtliche Beleuchtungen sind so anzubringen dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer der B 388 ausgeschlossen ist.

6.6 <u>Fassadengestalt</u>
Fassaden sind nur in Putz und/oder Holz und/oder Glas (bzw. transluzente Materialien) und/oder Metall und/oder Faserzementplatten und/oder HPL-Platten zulässig.

7. Stellplätze und Nebengebäude

7.1 <u>Anzahl erforderlicher Stellplätze</u>
Der Stellplatzbedarf richtet sich nach der GaStellV.

7.2 Offene Stellplätze und Verkehrsflächen müssen sofern keine Gründe des Gewässer-/Grundwasserschutzes entgegenstehen oder aus immissionsschutzfachlichen Anforderungen eine Asphaltierung erforderlich ist, in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.

8. Grünordnung

8.1 <u>Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke:</u>

8.1.1 Innerhalb der Baugrundstücke sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens jedoch je angefangener 500 qm Restgrundstücksfläche (Grundstücksfläche ohne Gebäude und ohne Fläche mit Pflanzbindung) ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) und 20 Sträucher gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.3) zu pflanzen. Straßenbäume sind als Hochstamm in der Qualität Sol. 3xv StU 14-16 zu pflanzen.

8.1.2 <u>Fläche mit Pflanzbindung</u>
Es sind je angefangener 100 qm Fläche mit Pflanzbindung mindestens 30 heimische Sträucher in der Qualität v.Str. 80-100 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll doppelreihig oder in 3er und 5er Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m jeweils versetzt untereinander ausgeführt werden.

8.2 <u>Sonstige Festsetzungen</u>

8.2.1 Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

8.2.2 Von den planerisch festgesetzten Standorten sind Lageabweichungen bis zu 3,0 m gemessen von Stammmittelpunkt zulässig.

8.2.3 Neupflanzungen von Koniferen (wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Tanne) und Kirschloorbeer als Solitär oder Hecke sind unzulässig.

8.2.4 Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 20qm zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

8.2.5 Die Pflanzungen auf Privatgrund sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude auf öffentlichen Grünflächen spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes durchzuführen.

8.3 <u>Pflanzlisten</u>
Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen

Art der Bäume und Sträucher:

8.3.1 Großkronige Bäume:

Acer campestre	–	Feldahorn
Acer platanoides	–	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	–	Bergahorn
Betula pendula	–	Birke
Fagus sylvatica	–	Rotbuche
Prunus avium	–	Vogelkirsche
Quercus robur	–	Stieleiche
Tilia cordata	–	Winterlinde

8.3.2 Kleinkronige Bäume

Acer campestre	–	Feldahorn
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Malus in Arten und Sorten	–	Apfel
Sorbus aucuparia	–	Eberesche
Sorbus torminalis	–	Elsbeere
Sorbus aria	–	Mehlbeere
Prunus avium in Art. und Sort.	–	Kirsche
Prunus padus	–	Traubenkirsche
Prunus in Arten und Sorten	–	Zwetschge
Pyrus in Arten und Sorten	–	Birne

8.3.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister

Amelanchier	–	Felsenbirne
Carpinus betulus	–	Hainbuche
Cornus mas	–	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	–	Roter Hartriegel
Corylus avellana	–	Haselnuss
Euonymus europaeus	–	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	–	Sanddorn
Ligustrum vulgare	–	gew. Liguster
Lonicera xylosteum	–	Heckenkirsche
Prunus spinosa	–	Schlehe
Rhmanus cartaticus	–	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	–	Faulbaum
Ribes nigrum	–	Schwarze Johannesb.
Ribes uva-crispa	–	wilde Stachelbeere
Ribes rubrum	–	Johannesbeere
Rosa canina	–	Hecken-Rose
Rosa majalis	–	Zimt-Rose
Rosa rubiginosa	–	Wein-Rose
Salix in Arten	–	Weide in Arten
Sambucus nigra	–	Holunder
Taxus bacata	–	Eibe
Viburnum lantana	–	Woliger Schneeb.
Viburnum opulus	–	Wasser Schneeb.

9. Artenschutz

9.1 Bei den Außen-, Parkplatz-, und Straßenbeleuchtungen dürfen nur insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warmweiß" mit max. 2.700 K) verwendet werden. Es ist darauf zu achten, dass die Abstrahlung nach oben verhindert und das Licht gezielt auf die zu beleuchtenden Flächen gelenkt wird. Die Außen-, Parkplatz- und Werbebeleuchtung ist außerhalb der Öffnungszeiten oder spätestens ab 23:00 bis 06:00 Uhr abzuschalten (Lichtverschmutzung eindämmen).

10. Ausgleichsflächen

10.1 Es werden folgende Kompensationsfläche gemäß § 1 a BauGB festgesetzt und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel" zugeordnet.

10.1.1 <u>Fläche Nr. (Geltungsbereich Nr. 2 Ökokonto der Sparkasse Passau)</u>

Lage/Flurnummer(n):	921/0
Gemarkung:	Alkofen
Fläche:	644 qm
Bestand:	A11 BNT
Ziel:	G 214 BNT
Erstgestaltung:	im ersten Jahr Getreideanbau zur Ausmagerung danach Mähgutübertragungen zur Entwicklung von artenreichen Wiesen. Weitere Auflagen siehe Auflagen zum Ökokonto.
Pflegemaßnahmen:	jährlich 2-malige Mahd mit Abtransport des Mähgutes Weitere Auflagen siehe Auflagen zum Ökokonto.
Kompensation:	Aufwertung 10,09 WP (Durchschnittsaufwertung) 644 qm * 10,09 WP = 6500 WP

10.2 Die Anlage der Ausgleichsflächen muss spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes erfolgen. Fertigstellungs- und Abnahmetermin müssen der Unteren Naturschutzbehörde gemeldet werden.

11. Niederschlagswasserbeseitigung / Wasserwirtschaftliche Belange

11.1 Das anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund der nicht geeigneten Versickerungsmöglichkeit des anstehenden Bodens nur abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser der inneren Erschließung des Baugebiets, einschließlich der privaten Flächen wird im Trennsystem abgeleitet. Die quantitativen und qualitativen Nachweise DWA-M153 müssen entsprechend geführt werden.

11.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses sollte so gewählt werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist. Ist das nicht möglich sind geeignete Maßnahmen im Rahmen der Geländegestaltung zu treffen das ein Eindringen von Oberflächenwasser in das Gebäude verhindert. Die Gebäude sind bis ca. 25cm über der geplanten (anstehenden) Geländeoberkante wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und soweit erforderlich auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.). Sollten Lichtgräben für höherwertige Nutzung der Keller zugelassen werden, sind diese ebenfalls so zu konstruieren, dass weder Grundwasser noch Oberflächenwasser zutreten kann.

11.3 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

12. Einfriedung

12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig. Zwischen Zaununterkante und Geländeoberfläche ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.

12.2 Maximal zulässige Höhen:

12.2.1 bis 2,0m

12.3 Es sind nur Zäune aus Holz oder Stahl oder Maschendrahtzäune zulässig. Ein Abhängen der Zäune mit Planen oder ähnlichen Materialien oder freistehende Mauern sind unzulässig.

13. Immissionsschutz

13.1 Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind nur am Tagzeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen zulässig.

13.2 Die Öffnungszeiten des Backshops inkl. Café sind nur am Tagzeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen zulässig.

13.3 Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes sind nur am Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr an Werktagen zulässig.

13.4 Die Betriebszeiten des Backshops inkl. Café sind nur im Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen zulässig.

13.5 Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.

13.6 Die Zu- und Abluftöffnungen dürfen einen Schallleistungspegel von insgesamt 75 dB(A) nicht überschreiten. Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.

13.7 Zusätzliche Splitgeräte im Außenbereich sind an der Ostfassade zu installieren und dürfen einen Gesamtschallleistungspegel von 79,7 dB(A) nicht überschreiten. Die exakte Lage ist vor Errichtung mit einem schalltechnischen Sachverständigen zu klären.

13.8 Die Einkaufswagen-Sammelboxen auf dem Parkplatz sind seitlich einzuhausen und zu überdachen.
Der Anlieferbereich (Rampe) ist seitlich einzuhausen und zu überdachen.

13.9 Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.
Eine Nachtanlieferung ist nicht zulässig.

13.10 Im Nordwesten ist entlang der Stellplätze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m über Geländeoberkante zu errichten, die Lage ist entsprechend der planlichen Festsetzungen bzw. Anlage 2 des Immissionsgutachtens zu planen.

13.11 Im Süden ist entlang der Stellplätze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,7 m über Geländeoberkante zu errichten, die Lage ist entsprechend der planlichen Festsetzungen bzw. der Anlage 2 des Immissionsgutachtens zu planen.

13.12 Bei der Ausführung der Lärmschutzwand ist darauf zu achten, dass diese fugen- und flächendicht ausgeführt wird.

14. Erschließung/Schutzzonen

14.1 Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung erfolgt auf Privatgrund.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)

1.1 <u>Trinkwasserversorgung</u>

1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.

1.1.2 Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.

1.2 <u>Löschwasserversorgung</u>

1.2.1 Die Löschwasserversorgung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers bzw. der nahegelegenen Donau gesichert.
Ist für geplante Bauvorhaben eine erhöhte Menge erforderlich ist auf dem Grundstück eine Löschwasserzisterne zu errichten. Anmerkung: Es ist ggf. die Verlegung der bestehenden Wasserleitung erforderlich. Das technische Regelwerk, Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. - DVGW ist zu beachten.

1.3 <u>Abwasserentsorgung</u>

1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwasserentsorgers vor Bezug anzuschließen.

1.3.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

1.3.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.4 <u>Oberflächenwasserbeseitigung</u>

1.4.1 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude eintreten kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wassersensible Gebäudeplanung. Je nach Größe und Lage der neuen Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wo geregelt ist, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf und der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf, ist entsprechend zu berücksichtigen.
Es wird empfohlen, dass Gebäudeöffnungen (wie Türen oder Fenster) 25cm über dem anstehenden Gelände liegen bzw. sollen Gebäude so geplant und ausgeführt werden, dass bis zu ein Eindringen von Oberflächenwasser, auch von wildabfließendem Niederschlagswasser, ausgeschlossen ist.

1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller- und Lichtschächte sind wasserdicht auszubilden.

1.4.3 Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Das Niederschlagswasser wird über eine öffentliche Leitung in einen geeigneten Vorfluter (hier Donau) eingeleitet.
Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.

1.4.4 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser werden die Bauwerber hiermit auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u. a. Wassersparamaturen, Spartaste für die Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwassersammelbehälter) erreicht.
Um den Anfall an Niederschlagswasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken werden neben der Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähige Beläge folgende Maßnahmen empfohlen wie möglichst breitflächig Versickerung in den Garten-/Grünflächen, naturnahe Ausbildung der Entwässerungseinrichtungen (z.B. in offenen Rinnen, Mulden, Gräben) oder auch Rückhaltung/ Sammlung auf den Grundstücken und Nutzung zur Gartenbewässerung/ als Brauchwasser. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser- Freistellungsverordnung und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Die Anforderungen der TRENOG; TRENGW bzw. DWA-M 153 sind zu beachten bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung, insbesondere der Flächen mit neuem Baurecht. Da der Abfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien bei Dachbedeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer, Zink- oder Bleifläche über 50 m² dürfen nur dann errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.

1.4.5 Bei Einreichung eines Bauantrages oder Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist beim Markt ein genehmigungsfähiger Abwasserplan vorzulegen.

1.4.6 Für Bauwasserhaltungen und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

1.4.7 Licht- bzw. Kellerschächte müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.

1.4.8 Informationen zu Hochwasser und Versicherungen: Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregenrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwasserschutzfibel zur wassersensiblen Bauweise des Bundesbauministeriums:
www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshilfe des StMUV und StMB zu Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung hinweisen:
https://www.stmuv.Bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen:www.elementar-versichern.de)

1.4.10 Das anfallende – nicht verunreinigte - Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken sollte vor der Ableitung in einer Regenwasserzisterne zwischengespeichert und als Brauch-/ bzw. Gartenwasser genutzt werden.

1.5 <u>Sparten</u>

1.5.1 Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Sparten zu informieren.

1.5.2 Es sind nur marktübliche Hauseinführungssystem zulässig, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

2. Verkehr

2.1 Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über die Fahrbahnebene überschreiten. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Immissionsschutz

3.1 Mit Immissionen durch die angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und dem damit verbundenen Verkehr ist zu rechnen. Immissionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten können, sind entschädigungslos zu dulden. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen auftreten

3.2 Auf Verlangen der Genehmigungsbehörde ist im Einzelbauvorhaben der Nachweis zu erbringen, dass die unter C.13 genannten Maßnahmen enstprechend umgesetzt werden.

4. Altlasten/Boden

4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analytik zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/DepV) und bei zulässigen Maßnahmen (z.B. Verfüllungen) zu verwerten oder ordnungsgemäß zu beseitigen (z.B. Erdaushubdeponie). Bei Ergebnissen über Z1.1 oder DK 0 ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren.

4.2 Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.

4.3 Auffüllmaßnahmen: es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umgriff der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellt (z.B. vorliegend LAGA Z 0 -> keine Auffüllung mit LAGA Z 1.1), Verwendung finden.

4.4 Aus Sicht des vorsorgenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entsorgung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen.
Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung — Leitfaden für die Praxis" des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Mieten, zur Ausweisung von Tabuflächen, zum Maschineneinsatz, zur Herstellung von Baustraßen sowie zu den Grenzen der Bearbeitbarkeit und Befahrbarkeit gegeben werden sowie die Hinweise in der DIN 19639.

5. Denkmalschutz

5.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.

5.2 Bodendenkmäler sind gemäß Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität, Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

5.3 Gemäß Art. 6 BayDSchG bedarf der Erlaubnis, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will.

6. Grünbereiche und Schutzzonen

6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 – wird hingewiesen

D. HINWEISE DURCH TEXT

6.4 Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.
Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig mit den Bayernwerken anzustimmen und zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.
Die Standarderschließung für Hausanschlüsse deckt max. 30 kW ab. Werden aufgrund der Bebaubarkeit oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.
Die „Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

7. Abfallentsorgung

7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Baugrundstücken zu kompostieren.

7.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.

7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

8. Artenschutz

8.1 Baufeldfreimachung:
Auf Grundstücken mit Baum- bzw. Gebäudebestand ist eine Baufeldfreimachung nur im Zeitraum vom 01.11 bis 28.02 zulässig.

8.2 Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nistkästen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollten je Wohnung 0,6 Quartiere vorgesehen werden, für Gewerbegebäude ab 4 m Wandhöhe je lfm. Fassadenlänge 0,2 Quartiere. Das Ergebnis wird aufgerundet. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reichweite), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinigende Modelle verfügbar)

9. Nutzung erneuerbarer Energien, Nachhaltigkeit

9.1 Dächer sind auf der Ost-, Süd- und Westseite mit einer Fotovoltaikanlage und einer angemessenen Anzahl Warmwasserkollektoren zu versehen. Die Ausrichtung mindestens eines Gebäudes auf jedem Grundstück (Haus- oder Garagendach) sollte so sein, dass eine optimale Nutzung der Sonnenenergie möglich ist.

9.2 Es wird empfohlen ökologisch nachhaltige und regional erhältliche Baustoffe wie beispielsweise Holz, Dämmungen aus Naturfasern, etc. zu verwenden.

Verfahrensvermerke (Regelverfahren)

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 25.07.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes **„Sondergebiet Einzelhandel"** beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes **„Sondergebiet Einzelhandel"** in der Fassung vom 09.12.2024 hat in der Zeit vom 11.12.2024 bis 26.01.2025 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes **„Sondergebiet Einzelhandel"** in der Fassung vom 09.12.2024 hat in der Zeit vom 11.12.2024 bis 26.01.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes **„Sondergebiet Einzelhandel"** in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes **„Sondergebiet Einzelhandel"** in der Fassung vom xx.xx.xxxx wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Obernzell hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom xx.xx.xxxx den Bebauungsplan **„Sondergebiet Einzelhandel"** gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

Obernzell, den _________

(Siegel)

Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

7. Gem. § 10 Abs. 2 BauGB ist eine Genehmigung des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

8. Ausgefertigt

Obernzell, den _________

(Siegel)

Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan **„Sondergebiet Einzelhandel"** wurde am ... . gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan samt Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Obernzell 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 und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

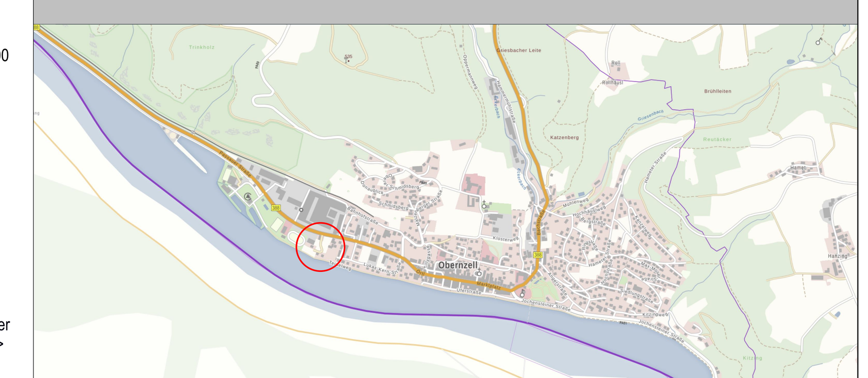
Obernzell, den _________

(Siegel)

Ludwig Prügl, 1. Bürgermeister

PLANINHALT

Bebauungsplan



GEMEINDE / VORHABENSTRÄGER

Markt Obernzell
Marktplatz 42
94130 Obernzell

PLAN		PLANNUMMER
0		01
Projektnummer		**MASSSTAB**
		1:500
DATUM GEZ	**DATUM DRUCK**	**DATUM GEPR**
	04.12.24	
GEZEICHNET		**GEPRÜFT**
fb		fb
DATEINAME		**PLANGRÖSSE**
989-24 2024.12.09 BPL SO_Einzelhandel_Obernzell 01_Plan v2025.vwx		1,06 / 0,95

N

Vorentwurf
Fassung vom 09.12.2024

BREINL.
landschaftsarchitektur + stadtplanung

florian breinl
dipl.-ing. (fh) landschaftsarchitekt byak / stadtplaner srl

industriestraße 1
94419 reisbach/obermünchsdorf
www.breinl-planung.de

telefon 08734 9391396
mobil 0151 10819824
info@breinl-planung.de