

Festsetzung durch Text

FESTSETZUNGEN BEBAUUNG

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB - § 1 mit 15 BauNVO)

Bereich Sondergebiet „SO großflächiger Lebensmittelmarkt“:

Der nordwestliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als „SO großflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzt.

Im Bereich des Sondergebietes sind nur Lebensmittelmärkte mit folgendem Sortiment: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Discounter-typische Sortimente und Non-Food-Artikel mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² zulässig.

Bereich Gewerbegebiet GE:

Der südliche Geltungsbereich wird wie bisher als GE-Gebiet festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

Bereich Sondergebiet „SO großflächiger Lebensmittelmarkt“:

Zahl der Vollgeschosse: I

FOK Bezugshöhe +0,00 = Bestandshöhe bestehender Markt = NN 455,88 m
= FOK Höhe neuer Markt

Dachneigung: Pultdach: 6 bis 15 Grad

Bereich Gewerbegebiet GE:

Zahl der Vollgeschosse: II

Die Traufhöhen werden ab OK des geplanten Geländes bzw. ab OK der geplanten befestigten Flächen als Bezugshöhe festgesetzt.

Dachneigung: Satteldach: 10 bis 20 Grad
Pultdach: 6 bis 15 Grad

Die Firstrichtung wird parallel zu den Gebäudelängsachsen festgesetzt.
(Bei Satteldach und Pultdach)

Die einzuhaltenden Abstandsflächen ergeben sich aus den Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO.
(Baugrenzen und Höhenbegrenzungen des Bebauungsplans)

Dachdeckung nicht reflektierend.

Geländeänderungen:
sind bezugnehmend zum natürlichen Gelände auf max. 1,50 m begrenzt.

Bereich Sondergebiet" SO großflächiger Lebensmittelmarkt"

Bauweise

Die Firstrichtung wird parallel zu den Gebäudelängsachsen festgesetzt.

Stellplätze

Für die Stellplätze ist bei der Eingabeplanung der erforderliche Stellplatznachweis nach GaStellV Stand 17.05.2001 n. §19 Art. 47, Abs.1, Abs.2 Satz 1 BayBO Anlage 24 lt. Verkaufsstätten 3.2 zu erbringen.

Einfriedungen

Im SO großflächiger Lebensmittelmarkt ist keine Einfriedung zulässig. Eine Beschränkung des Einfahrtsbereichs ist erlaubt.

Wege-Beläge- Erschließung

Sämtliche Parkplätze sind mit einem Belag mit Sickerfugen bzw. mit Betonsteinen mit Versickerungsfugen auszubilden, soweit nicht geologische, schalltechnische oder andere Gegebenheiten dies ausschließen.

Entwässerung

Eine Reduzierung des Abflusses ist durch eine Minimierung der Bodenversiegelung herbeizuführen.

Werbeanlagen

In Ergänzung zur Eingabeplanung ist ein eigener Werbeantrag einzureichen. Im SO-Gebiet großflächiger Lebensmittelmarkt ist ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 7,00 m zulässig.

FESTSETZUNGEN BEGRÜNUNG

Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern. Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen sind zu vermeiden. Der gewachsene Bodenaufbau ist überall zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder fachlich begründete Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Für zu pflanzende Bäume sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die restlichen Grünflächen sind mit bodendeckenden Gehölzen flächig dauerhaft zu begrünen.

Ansaat mit Landschaftsrasen der RSM-Mischung 7.2.2 mit Kräutern je nach Erfordernis für trockene oder feuchte Lagen.

Sichtdreieck

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Hier sind weder Sträucher noch Bäume zu pflanzen.

Anbauverbotszone - Sichtschutz

Zwischen dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes und dem Gehweg ist der bestehende Sichtschutz durch die vorhandene Bepflanzung beizubehalten.

Schutzzonen allgemein längs von Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,00 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Im Bereich der Gasleitung innerhalb des Geltungsbereiches sind Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern zu bestehenden Versorgungsanlagen mit einem horizontalen Abstand von 5,00 m zwischen Stammachse und Außenhaut der Versorgungsanlage vorzusehen. Die sich aus den Abständen ergebenden Freihaltezonen sind dauerhaft sockellos und begehbar zu halten.

Fläche für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird mit den im Planteil festgesetzten Obstgehölzen ergänzt. Hierzu sind 5 Obstgehölze mit der Größe: Hochstamm StU 10-12 als Ausgleich zu pflanzen.

Die Sortenempfehlung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Regen ist anzuwenden.

Pflanzenliste

Es sind gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen:

Gehölzgröße: Hochstamm 3 x v, STU 12-14 cm, m.B.

Sträucher 2 x v, 4 Triebe, 60-100 cm

Gehölzarten - Solitiergehölze Hochstamm:

Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstgehölze:

Straucharten:

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Heckenrose

Durch entsprechende Pflege (Wässerung, Entfernung von Unkräutern) über 3 Jahre (1. Jahr Fertigstellungspflege, 2. und 3. Jahr Unterhaltspflege sind die erfolgten Anpflanzungen dauerhaft zu sichern. Ausfälle sind durch Ersatzpflanzung zu ergänzen).

Hinweise



Bestehendes Gebäude mit Hausnummer



Geplantes Gebäude



Gehölze Bestand



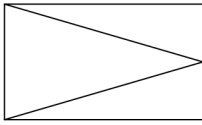
Sträucher Bestand



Flurstücksgrenze mit Grenzstein

1290/36

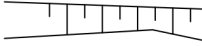
Flurstücksnummer



Rampe

St

Stellplätze



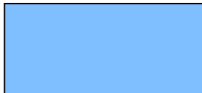
vorhandene Böschung



Private Grünflächen



Öffentliche Grünflächen



Teich privat



Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Terrassen

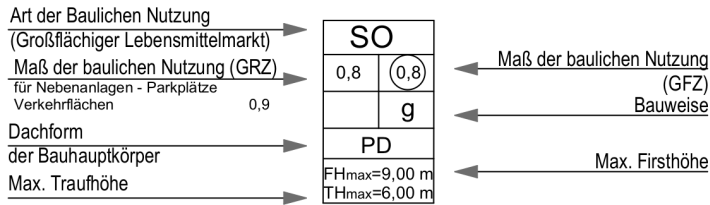


schematische Stellplatzeinteilung für SO Gebiet



Bereich, in dem artenschutzrechtliche Belange zu prüfen und vorab abzuarbeiten sind.

Nutzungsschablone



Nutzungsschablone

