

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

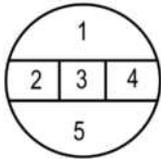


Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Zulässige Nutzungen: Lebensmittel Vollsortimente bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche einschl. der branchentypischen Nebensortimente
- integrierter Backshop

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, §16 BauNVO)

Nutzungsschablone



1. Bauweise

max. zulässige Wandhöhe max. 9,0 m / Firsthöhe max. 11,00 m.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig) bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika nach Art.6 BayBo aktuelle Fassung.

2. max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO

3. Gebietskategorie

4. max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO

5. Zweckbestimmung

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

a



Abweichende Bauweise bei Gebäudelängen > 50 Meter

Baugrenze ; die Baugrenze darf durch untergeordnete Anbauten überschritten werden.

4. Werbung



Werbepylon: max. Grundfläche 4 m², max. Höhe 6 m, beschriftet, 4-seitig, beleuchtet



Freistehende Werbeanlagen (Zufahrtspylon, Sammelschild) (siehe textliche Festsetzungen Punkt 9.7)



Freistehende Werbeanlage – Fahnenmast



Aktionsfläche



Werbewürfel

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)



Bereiche für Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen



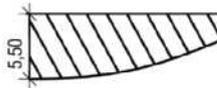
Private Verkehrs- und Erschließungsfläche



Öffentlicher Gehweg



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Aufstellbereich laut Vorgabe Straßenbaulasträger für Linksabbiegung



Straßenbegrenzungslinie

6. Festsetzungen Grünordnung (§9 Abs. 1 Nrn.14 und 15 BauGB)



Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung gemäß textlicher Festsetzung 17.1



Pflanzung von Bäumen 2. Oder 3. Ordnung gemäß textlicher Festsetzung 17.1



Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen gemäß textlicher Festsetzung 17.1



Straßenbegleitgrün öffentlich



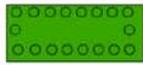
Zu begrünende Freifläche



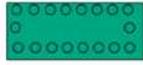
Erhalt vorhandener Gehölze



Erhalt von Vegetation und Geländeform



Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen;
Pflanzung einer 4-reihigen Baum Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Baumanteil ca. 10%



Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen;
Entwicklung von Sumpfwald durch Pflanzung von Schwarz-Erle, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Grauweide, Gewöhnlicher Traubenkirsche, Schwarzem Holunder gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen



Erhalt vorhandener Grabenstrukturen



Verlegung von Gräben im Bereich von geplanter Überbauung; Anschluss an bestehendes Grabensystem



Zusätzliche Vernässung des Sumpfwaldes durch Grabenanstau mittels Einstaubrett



Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche
Geländeänderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe sowie funktionaler Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope. (Größe: 2.176 m²)



Entwicklung Extensivwiese;
Aushagerung über 3 Jahre durch 3-4-malige Mahd pro Jahr; anschließend streifenweises Aufreißen der Grasnarbe und Begrünung durch Mähgutübertragung aus dem Gemeindegebiet (Anforderung Spenderfläche G214-GU651E gemäß BayKompV), Alternativ Einsaat mit Regiosaatgut für Frischwiese der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald (auch als Schlitzesaat statt Aufreißen der Grasnarbe möglich); anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.



Entwicklung Nasswiese;
Oberbodenabtrag bis knapp oberhalb der Grabensohle der jeweils angrenzenden Gräben;
Begrünung durch Mähgutübertragung aus dem Gemeindegebiet (Anforderung Spenderfläche G222-GN00BK gemäß BayKompV), Alternativ Einsaat mit Regiosaatgut für Feuchtwiese der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald; anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

A

Oberbodenabtrag von ca. 5-10cm

B

Oberbodenabtrag von ca. 5cm

Nachrichtliche Darstellung

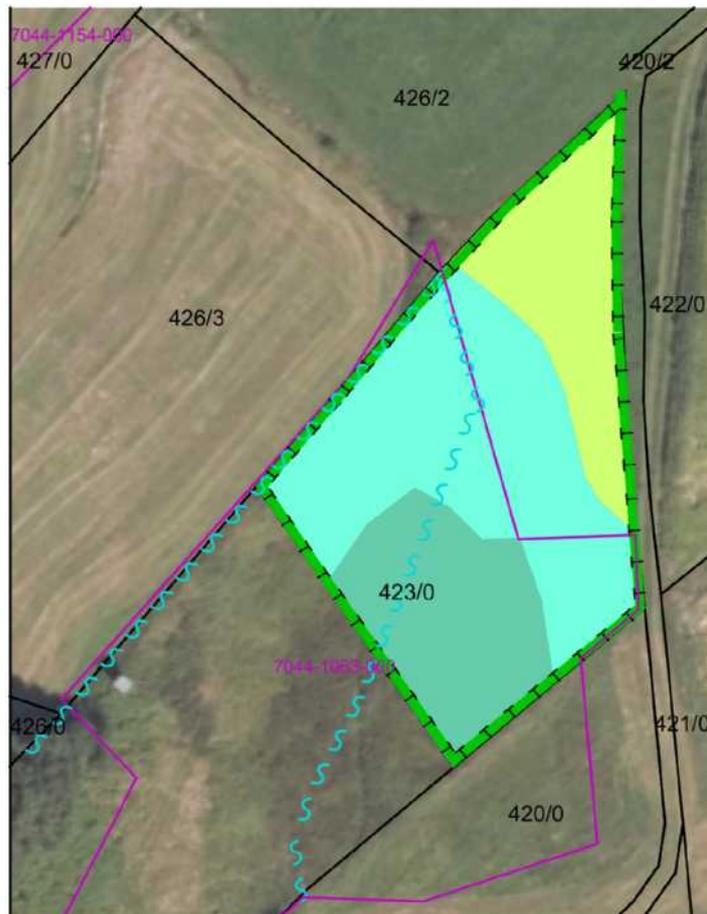
Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern



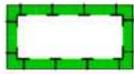
Gräben angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Weitere Planzeichen

Vermeidung von vorhabensbedingten Entwässerungswirkungen auf die angrenzende Nassfläche durch Lehmschlag. Der Lehmschlag ist bis zur nächst tieferen bindigen Schicht im Boden oder bis zur Sohle der geplanten Gebäudeentwässerung auszuführen. Es ist eine schrittweise Hinterfüllung vorgesehen. Der lehm ist jeweils lageweise in einer Mächtigkeit von ca. 20 cm und in plastischem Zustand einzubauen und zu verdichten.

**Festsetzungen Ausgleichsfläche Hochdorf**

Planzeichen Ausgleichsfläche Hochdorf



Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche, Geländeänderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabenbedingte Eingriffe (Größe: 2.253 m²)



Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212-GU651L, 8+1 WP); 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 15.06.



Artenreiche Nasswiese (G222-GN00BK, 13 WP, Verzicht auf Time-lag-Abzug aufgrund der guten Ausprägung des Ausgangszustandes); 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 15.06.



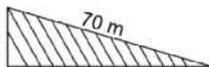
Artenreiche Staudenflur feuchter bis nasser Standorte (K133-GH00BK, 11 WP); Abschnittweise, periodische Herbstmahd (jährlich 50% der Fläche mähen)



Erhalt Grabenstruktur

Das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; je Mähgang sind 10% der Fläche (bzw. 50% in Hochstaudenflur) als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen). Mahd nur bei ausreichend trockenen Bodenverhältnissen zur Vermeidung von Bodenverdichtung.

7. Sonstige Planzeichen



Sichtdreieck

Innerhalb von Sichtdreiecken darf die Sicht an 0,80 M Höhe nicht beeinträchtigt werden.



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

ST= Stellplatz

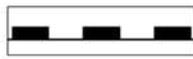
Na= Nebenanlage, Wandhöhe max. 2,2 m



ST= Stellplatz mit E-Ladeinfrastruktur



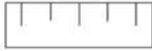
E-Ladesäule



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans



Rigolenrückhaltung



Abgrabungen/Aufschüttungen max 1:1,5



Mischwasserkanal Öffentlich



Regenwasserkanal Öffentlich



Geplante Regenwasserleitung Öffentlich



Sinkkasten für Entwässerung



Kabel Mittelspannung Bestand Bayernwerk Netz mit Schutzstreifen 0,5 Meter beiderseits zur Trassenachse



Freileitung Mittelspannung Bestand Bayernwerk Netz

8. Planliche Hinweise



Baukörper Lebensmittelmarkt geplant



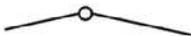
Abbruch bestehende Gebäude



Nordpfeil

387

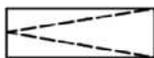
Flurstücksnummer



Bestehende Grundstücksgrenze



Topografische Linien bestehend



Rampe



Anlieferzone



Gebäudevorbereiche



Geplante Stützwand