

## II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 9. Gestaltung der baulichen Anlagen

- 9.1 Dachform und Dachneigung  
Pulldach bis 16°, Satteldach bis 25°, Flachdach
- 9.2 Dachdeckung  
Foliendach, Ziegel -, Betondachsteine oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend)  
Für untergeordnete Bauteile sind auch Glaseindeckungen zulässig.  
Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig.  
Unbeschichtete Zink,- Blei- und Kupfereindeckungen sind unzulässig.
- 9.3 Aufbauten zur Belichtung  
Oberlichtkuppeln sind zulässig.
- 9.4. Solar- und Photovoltaikanlagen  
Solar und Photovoltaikanlagen sind zulässig.  
In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden.  
Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.  
Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.  
Solaranlagen bei Flachdächern sind nur zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 80 cm aufweisen und vom Dachrand einen Abstand von mind. 2,0 Meter einhalten.  
Es ist ein geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße durch die Anlagen im Bereich des SO-Gebietes nicht geblendet oder irritiert werden.
- 9.5 Fassadengestaltung  
Zulässig sind:  
Putzfassaden  
Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Mineralfaserplatten,- Metall oder Holz
- 9.6 Wand-und Firsthöhen  
Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Verflüssiger, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10% der Dachfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.
- 9.7 Werbeanlagen  
Eigenwerbeanlagen (auch beleuchtet) am Gebäude oder freistehend sind am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben sich in Maßstab, Form, Farbgebung und Anbringungsart dem Bauwerk sowie dem Landschafts-, Orts- und Straßenbild anzupassen. Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig. Es ist insektenschonendes Licht zu verwenden.  
Freistehende Werbeanlagen (siehe 4.)  
Werbepylon: Grundfläche max. 4m<sup>2</sup>, max. Höhe 6m, beschriftet, 4-seitig beleuchtet, Einfahrtstpylon: max. Grundfläche 1,0 m<sup>2</sup>, max. Höhe 4,0 m, beidseitig wirkend, Sammelschild: max. Grundfläche 3,0 m<sup>2</sup>, max. Höhe 4,0 m, beidseitig wirkend, beleuchtet.

9.8

#### Außenbeleuchtung

Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen sind so anzuordnen und anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auftreten.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der REG 5 darf durch Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen nicht beeinträchtigt werden. Die Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren. Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beschriftung nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden können.

Die Werbeanlagen müssen hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen.

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der REG 5 darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Die verwendeten Beleuchtungskörper für die Beleuchtung im Sondergebiet bei Nacht, müssen eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen). Es ist ausschließlich insektenschonendes Licht zu verwenden.

Für die Außenbeleuchtung sowie bei der Beleuchtung der Werbeanlagen sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen (max. 2.700 Kelvin) ohne UV-Licht-Emissionen zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Es sind geschlossene Lampen zu verwenden.

Die Dauer der Beleuchtungszeit ist auf die festgesetzten Betriebszeiten zu begrenzen.

Die Beleuchtungen der Fahrzeuge auf dem Parkplatz des Sondergebietes dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der REG 5 nicht blenden.

## 10. Lage und Gelände

10.1

#### Höhenlage der Gebäude

Das Urgelände und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen, dabei gilt OKFF Lebensmittelmarkt = 696.30 müNN.

Für die Ermittlung der Wandhöhe gilt Art 6 BayBO aktuelle Fassung.

- 10.2 **Geländegestaltung**  
Die Geländeentwicklung wird durch die Nutzung der Fläche als Einkaufsmarkt mit Parkplätzen und einer maximalen Neigung der privaten Erschließungsfläche von 2% vorgegeben. Stützwände sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ab bestehendem Gelände auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 sein. Sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.  
Geländeänderungen sind aufgrund der Urgeländesituation bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B. Rinne, Mulde, Sickerleitung etc.) einzubauen.
- 10.3 **Abstandsflächen**  
Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet (SO) wird analog dem Gewerbegebiet gemäß Art.6 Abs.5 Satz 2 BayBO festgesetzt: auf allen Seiten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m.

## 11. Freiflächen und Verkehrsflächen

- 11.1 **Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen.** Die Zufahrt und Fahrspuren können asphaltiert oder gepflastert werden, - Stellplätze sind in gepflasterter Bauweise mit durchlässigen Belägen auszuführen.
- 11.2 **Straßenentwässerung**  
Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. aller Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straße darf nicht behindert werden.
- 11.3 **Zufahrt und Erschließung**  
Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße Kr REG 5 aus über die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Sportplatz. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird vom Straßenbaulastträger eine Verbreiterung der Kreisstraße mit Aufstellbereich für Linksabbieger im Zufahrtbereich der bestehenden Einmündung zum Sportplatz gefordert. Diese Verbreiterung ist vom Vorhabenträger herzustellen. Die bestehende Gemeindeverbindungsstraße (GVS) zum Sportplatz muss, um die Befahrbarkeit durch Anlieferverkehr sicherzustellen, auf 7,00 Meter verbreitert werden. Die notwendige Breite wurde anhand von Schleppkurven überprüft.  
  
Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr Richtung Habischried und den weiteren Gemeinden zur B85 zu erwarten.
- 11.4 **Anbauverbotszone an der REG 5**  
Für Kreisstraßen gilt eine gesetzliche Anbauverbotszone für alle baulichen Anlagen von 15 Meter zum Fahrbahnrand. Ausnahmsweise darf der Abstand der Stellplätze diese Vorgabe unterschreiten. Im vorliegenden Fall ist es aufgrund von vergleichbaren Erfahrungswerten im Kundenaufkommen vergleichbarer Märkte notwendig, auch im südlichen Bereich Stellplätze bereitzustellen. Um jedoch eine Sichtbehinderung zu vermeiden, soll bis zu einem Abstand von 6,65 m vom Fahrbahnrand keine sichtbehindernde Nutzung erfolgen.

## 12. Immissionschutz

Der Schalltechnische Bericht wurde mit Datum vom 13.02.2024 von GeoPlan GmbH, Osterhofen, erstellt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende technische, sowie organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf den Tagzeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen zu beschränken.
- zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen zu beschränken.
- Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf den Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr an Werktagen zu beschränken.
- Die Betriebszeiten des Backshops inkl. Café sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen zu beschränken.
- Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Zu- und Abluftöffnungen dürfen einen Schalleistungspegel von insgesamt 75 dB(A) nicht überschreiten. Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.
- Die Einkaufswagen-Sammelboxen auf dem Parkplatz sind seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken. Eine Nachtanlieferung durch Lkw oder Transporter ist nicht zulässig.

## 13. Wasserversorgung

- 13.1 Das Grundstück wird an das Wasserversorgungsnetz Bischofsmais angebunden.

## 14. Wasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

- 14.1 **Versickerung**  
Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers ist aufgrund der Analyse der Bodenschichten (anstehende bindige Böden, Bodenschicht 1 bis 3 mit sehr geringer Durchlässigkeit) aus dem Geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg vom 03.08.2022, nicht ausführbar.
- 14.2 Das Niederschlagswasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser der Park- und privaten Straßenverkehrsflächen wird zur Minderung von Abflussspitzen und einer Überlastung der bestehenden Kanäle, über eine auf dem Grundstück platzierte Rigolenrückhaltung mit Vorreinigung zwischengespeichert und gedrosselt in einen teilweise offenen und teilweise verrohrten Graben, der im nördlich von Bischofsmais verlaufenden Hermannsbach mündet, geleitet. Dabei muss gewährleistet sein, dass kein Wasser in die Entwässerung der Kreisstraße geleitet wird.
- 14.3 **Überflutungsnachweis**  
Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m<sup>2</sup> übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Gegen (Hang-)/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik vom Baulastträger zu tragen.

## 15. Gebäudegründung

- 15.1 Aufgrund der nicht ausreichend tragenden oberen Bodenschichten 1 und 2 sind aufgrund der vor bezeichneten geotechnischen Untersuchung Sondergründungsmaßnahmen (z.B. CSV-Verfahren) notwendig. Die Zersatzböden der Bodenschicht 3 sind zur Gründung geeignet.

## 16. Stellplatzbedarf

- 16.1 Im gesamten Geltungsbereich ist für die Stellplatzermittlung die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze“ (Garagen- und Stellplatzverordnung-GaStellV) in der gültigen Fassung anzuwenden.

## 17. Grünordnung

### 17.1 Bepflanzung, Grünflächen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Mit \* markierte Arten sind nur im Bereich für Sumpfwaldentwicklung zu verwenden.

#### Bäume 1. Ordnung

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i> *	Schwarz-Erle
<i>Betula pendula</i>	Warzenbirke, Sandbirke
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme

#### Bäume 2. und 3. Ordnung

<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i> s. str.	Gewöhnliche Eberesche

**Obstbäume:** heimische Sorten

Im **Stellplatzbereich** sind ergänzend folgende Arten zulässig:

<i>Alnus spaethii</i>	Purpur-Erle
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgobaum
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinie, Scheinakazia
<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant	Brabanter Silber-Linde

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i> *	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Eigentliche Hundsrose (Wildherkünfte aus dem Naturraum bevorzugen)
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Heckenrose (Wildherkünfte aus dem Naturraum bevorzugen)
<i>Salix cinerea</i> agg.*	Grau-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

#### Begrünung von Stützmauern

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Vitis vinifera</i>	Wilder Wein

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Fläche zu reduzieren. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen.

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.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Hecken:

Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm

Bäume als Heister, 2xv, 150-200 cm

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 16-18 cm oder vergleichbare Solitärqualität, 3 xv m. B.

Obstbäume Hochstamm, 2xv, StU 8-10 cm.

Heckenpflanzung: Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen; es sind mind. 10 verschiedene Gehölzarten zu verwenden; Pflanzweite in Hecken: 1,0-1,5 m; es ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone und max. 25m am Stück auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden; es sind einzelne Überhälter zu belassen; keine Heckenpflege während der Vogelbrutzeit (zwischen 1. März und 30. September).

Sumpfwald-Entwicklung: Baumanteil 30%, Pflanzabstand 1,5m.

### **Unzulässige Pflanzen**

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

### **Entfernung von Gehölzen**

Eine Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (nur im Zeitraum März bis September).

### **Nicht überbaute Flächen**

Die nicht mit Gebäuden oder Parkplätzen sowie sonstigen Bewegungsflächen, welche aus funktionalen Gründen befestigt sein müssen, sind wasser aufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

### **Kies- und Schotterflächen**

Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

### **Private Freiflächen**

Private Freiflächen sind auf den nicht intensiv genutzten Bereichen (sämtliche randlich am Baugebiet liegenden Böschungen) mit artenreichem gebietseigenem Saatgut anzulegen und extensiv zu pflegen (2-3-malige Mahd mit Abtransport des Mähguts).

### **Begrünung von Stützmauer**

Sämtliche Stützmauern sind zu begrünen (1 Pflanze je 3 Laufmeter Stützmauer).

## **Einfriedungen**

Es sind keine Einfriedungen zulässig.

### **17.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilfläche der Flurnr. 370 Gemarkung Bischofsmais) erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 2.176 m<sup>2</sup>.

Ein weiterer Teil des Kompensationsbedarfs wird auf Flurnr. 423 Gemarkung Hochdorf (Gemeinde Bischofsmais) erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 2.253 m<sup>2</sup>. Der übrige Kompensationsbedarf wird auf Flurnr. 138 Gemarkung Schwanenkirchen (Markt Hengersberg) erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 5.060 m<sup>2</sup>.

Mit Rechtskraft der Satzung sind die Ausgleichsmaßnahmen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

### **17.3 Maßnahmenumsetzung**

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit des Gebäudes anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen.

### **17.4 Ökologische Baubegleitung**

Zur Überwachung der Vermeidung von Eingriffen in das verbleibende Biotop und seiner Entwässerung wird vom Bauherrn eine ökologische Baubegleitung bestellt.