

Bebauungsplan der Marktgemeinde Bodenmais Sondergebiet (So) Einzelhandel "An der Kötztlinger Straße"

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte
Aufgrund der § 2 und 3 Abs. 2 des BauGB, sowie § 9 und 10 des BauGB, des § 11
BauNVO über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 98 Abs.1 der Bayerischen
Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die
Marktgemeinde Bodenmais folgende Satzung.

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,00 m, gemessen von der Oberkante des
geplanten Geländes bzw. Oberkante Traufe. Die Vorgaben für die Zulässigkeit von
Geländeaufschüttungen sind dabei besonders zu beachten.

Textliche Festsetzungen

Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom 13.02.1998 ist wesentlicher Bestandteil dieser Satzung.

Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur so weit in den Schnitten vom 23.05.1999 bzw.
13.02.1998 dargestellt, zulässig. Die Sichtbetch- oder Sichtmauem, bzw. Stützmauern sind unzulässig.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung
vom 13.02.1998 dargestellt.

§ 3

Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Sondergebiet für Lebensmittel-Einzelhandel im Grundversorgungsbereich bis max. 700 m² Verkaufsfläche insgesamt.

-2-

§ 7 Werbeanlagen

1) Werbeanlagen sind zulässig.

2) Es gilt die Werbeanlagen **§ 4
Maß der baulichen Nutzung**

1) Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung aus gewiesenen Grundflächen-, bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

2) Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.

Freileit Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 4,00 m, gemessen von der Oberkante des geplanten Geländes bzw. Oberkante Traufe. Die Vorgaben für die Zulässigkeit von .Geländeaufschüttungen sind dabei besonders zu beachten.

Gestaltung der baulichen Anlagen

1) Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit geneigten Dächern 18 bis 22° Dachneigung auszuführen. **§ 5
Bauweise**

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Als Dachdeckungsmaterial sind Dachziegel oder Betonsteine zu verwenden.
Farbe: rot bzw. naturrot.
Dachüberstand: Traufe 60 cm, Ortgang 40 cm

2) Die Außenwände sind aus Mauerwerk herzustellen, oder **§ 6
Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur soweit in den Schnitten vom 23.06.1999 bzw. 13.02.1998 dargestellt, zulässig. Die Schnitte sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Sichtbeton- oder Sichtmauern, bzw. Stützmauern sind unzulässig.

3) Bei der äußeren Gestaltung ist das Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.

4) Grelle Außenfarben sind unzulässig.

5) Als weitere Maßnahme für die Umweltverträglichkeit der Anlage wird die Versickerung der Dachwässer in den Untergrund gewünscht. Die Einleitung soll mittels Sickerschächte erfolgen.

- 4 -

- 3 -

- 3 -

§ 7 Werbeanlagen

- 1) Werbeanlagen sind zulässig.
- 2) Es gilt die Werbeanlagensatzung des Marktes Bodenmais.

§ 11

Grünordnerische Festsetzungen

§ 8

Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

§ 9

Gestaltung der baulichen Anlagen

- 1) Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit geneigtem Dach 18 bis 22° Dachneigung auszuführen.
- 2) Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Betonsteine zu verwenden, Farbe: rot bzw. naturrot.
Dachüberstand: Traufe 60 cm, Ortgang 40 cm
- 3) Die Außenwände des Gebäudes sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen, oder als Betonfertigteile mit Natursteinbruchvorsatz. Die Höhe des Sockelabsatzes über Gelände darf 0,30 m nicht überschreiten. Bei fallendem Gelände ist der Sockelabsatz waagrecht auszuführen.
- 4) Am Gebäude ist die Verkleidung mit Kupfer an den Giebeln zulässig.
- 5) Bei der äußeren Gestaltung ist das Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen.
- 6) Grelle Außenfarben sind unzulässig.
- 7) Als weitere Maßnahme für die Umweltverträglichkeit der Anlage wird die Versickerung der Dachwässer in den Untergrund gewünscht. Die Einleitung soll mittels Sickerschächte erfolgen.

- 4 -

- 4 -

§ 10 Einfriedungen

- 1) Einfriedungen sind als Heckenpflanzungen (keine geschnittenen Hecken) oder mit maximal 1,8 m hohen Zaunanlagen mit Vorder- und Hinterpflanzung zulässig.

§ 11 Grünordnerische Festsetzungen

- 1) Nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Freiflächen sind zu begrünen, zu bepflanzen und gärtnerisch zu unterhalten.
Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, Verkehrs- und Lagerflächen zulässig.
Der Grünflächenanteil von mind. 10 % ist anzustreben.
- 2) Es sind großwachsende Laubbäume zu pflanzen.
Mindestgröße der Bäume 16-18 cm Stammumfang.
Die Bepflanzung ist mit Freiflächenplan nachzuweisen und zu beantragen.
- 3) Die nach Abs.1 und 2 festgesetzten Bepflanzungen sind mit standortgerechten Gehölzen durchzuführen. Auf die im Anhang beiliegende Pflanzliste wird hingewiesen.
- 4) Die Stellplätze in Randbereichen werden mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder wasserdurchlässigen Belägen versehen.
Die Parkplätze im Innenbereich und die Fahrgassen sind mit wasserdurchlässigem Pflaster zu gestalten.
Die übrigen Flächen sind mit Pflaster zu gestalten.
- 5) Der best. Baumbestand an den Grundstücksrändern ist zu erhalten und zu pflegen.
- 6) Im Baugenehmigungsverfahren ist zu den Bauvorlagen für das Bauvorhaben ein Grüngestaltungsplan gefordert.

§ 12 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise zu den textlichen Festsetzungen

- 1) Die Koten der jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.
- 2) Im Baugenehmigungsverfahren ist darauf hinzuweisen, daß die Bepflanzung der Grünflächen innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu erfolgen hat.
- 3) Bei Funden historischer Art, (z.B. Bodenfunde) ist umgehend das Amt für Denkmalpflege, zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zum Grundstück zu gestatten.
- 4) Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
- 5) Im Bebauungsplangebiet wird empfohlen, keine festen und flüssigen Brennstoffe - mit Ausnahme von leichtem Heizöl - zu verwenden.
- 6) Bei der Verwirklichung des Lebensmittelmarktes ALDI ist zu beachten, daß sich die Betriebszeiten, die dem Lärmgutachten zugrunde liegen, auf den Zeitraum zwischen 7.00 Uhr und 19.00 Uhr beschränken. Bei erweiterten Öffnungszeiten (in Abhängigkeit des Ladenschlußgesetzes) ist in der Zeit von 19.00 Uhr bis 22.00 Uhr ein Ruhezeitenzuschlag von 6 dB(A) gemäß VDI 2058 – Arbeitslärm in der Nachbarschaft - zuzurechnen. Siehe dazu das Lärmgutachten vom 14.07.1997, zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes durch die Fa. ALDI GmbH & Co. KG.

Pflanzliste

Hinweise zur Bepflanzung:

Mindestens 70 % der im privaten Grün zu bepflanzenden Gehölze sollten aus den folgenden Artenlisten gewählt werden.

Die Zusammensetzung der Arten sollten in einem ausgewogenen Verhältnis erfolgen.

Deckblatt Nr.

Bäume 1.Ordnung:

Acer platanoides - Spitzahorn

Acer pseudoplatanus - Bergahorn

Esche

Wildkirsche

Winterlinde

Bäume 2.Ordnung:

Acer campestre - Feldahorn

Carpinus betulus - Hainbuche

Vogelbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Haselnuß

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare, Liguster

Rosa Canina - Hundsrose

Weißdorn

Aufgestellt:

Regensburg, den

Bodenmais, den

Die Entwurfsverfasser:

Der Vorhabensträger: