

# II. Textliche Festsetzungen

## 2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einzelhandel (SO<sub>E</sub>) nach § 11 Abs. 3 BauNVO.  
Zulässig sind Betriebe gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.300 m<sup>2</sup>.  
Ebenfalls zulässig ist ein weiterer Einzelhandelsbetrieb aus dem Non-Food-Sortiment.  
Dieser ist mit einer Verkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> festgesetzt.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-4 BauNVO  
Die max. zulässige GRZ 0,65

Geschossflächenzahl GFZ  
Die max. zulässiger GFZ 0,3

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.  
Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann.

## 2.3 Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind auch Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenze bzw. der Umgrenzung für Nebenanlagen und Stellplätze zulässig.  
Außerdem sind Regenrückhaltebecken, Zisternen oder sonstige bauliche Anlagen zur Regenrückhaltung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Die festgesetzte abweichende Bauweise = offene Bauweise mit abweichender Länge größer als 50 m zugelassen.

### Dachformen, -neigung und Deckungsmaterialien

Dachform:                   symmetrisches Satteldach (SD), Firstrichtung parallel zur Längsseite des Gebäudes

Pulldach (PD)

Flachdach (FD)

Dachneigung:           Satteldach (SD):   18-24°  
                              Pulldach (PD):    5-15°

Dachdeckung:           nicht reflektierende Dacheindeckung (Profilblech / Dachziegel)

## Wandoberflächen

Es sind nicht reflektierende Werkstoffe und Wandoberflächen zu verwenden.

## **2.4 Geländeänderungen**

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.

Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind abweichend vom Geländebestand bis max. +/- 0,50 m zulässig.

## **2.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind zulässig an drei Seiten des Gebäudes mit einer maximalen Breite von 5,00 m und einer Höhe von 1,50 m (Hauptwerbefeld über Eingang) und im übrigen Bereich jeweils mit einer maximalen Breite von 3,00 m und einer Höhe von 1,00 m. Bei der Werbeanlage an der Fassade beträgt die maximale Oberkante der einzelnen Felder 7,00 m.

Beleuchtungen und Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung des umliegenden Verkehrs (insbesondere Blendung und Verwechslung mit Signalanlagen) jederzeit ausgeschlossen ist.

Dachwerbung ist grundsätzlich unzulässig.

In Ergänzung zur Eingabeplanung ist ein eigener Werbeantrag einzureichen. Im Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO<sub>E</sub>) ist ein Pylon mit einer maximalen Höhe von 7,00 m und einer maximalen Breite von 4,00 m zulässig.

Sollten an wesentlichen Teilen der Gebäude gegenüber dem Bestand farbliche Veränderungen vorgenommen werden, so sind diese in den Ansichtsplänen der Eingabeplanung darzustellen.

Werbeanlagen, die auf die B 11 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Standsicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B 11 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.

## 2.6 Entwässerung

Oberflächenwasserentsorgung gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist durch die Erweiterung und Vergrößerung der Verkaufsfläche notwendig. Insgesamt wird durch die Erweiterung keine zusätzliche Fläche versiegelt, lediglich der Abflussbeiwert verändert sich geringfügig durch die Mehrung der Dachfläche. Die bestehende Entwässerung wird im Wesentlichen nicht verändert.

Durch den noch nicht erfolgten Nachweis der Leistungsfähigkeit der Entwässerung und der ungeklärten Verhältnisse über die tatsächliche jeweilige Einleitung in Richtung B11 bzw. in das städtische Straßensystem, ist spätestens als Bestandteil der Eingabeplanung als Voraussetzung zur Erteilung des Genehmigungsbescheides ein Entwässerungsplan zu erstellen. Dieser hat unter anderem die Verteilung auf das städtische Kanalsystem und die Tunnelentwässerung und deren Leistungsfähigkeit zu ermitteln.

Sollten Änderungen erforderlich werden, ist dafür Sorge zu tragen, dass der Straßenentwässerung der B 11 kein Mehrwasser zugeführt wird.

Tag-, Trauf- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet oder zum Versickern gebracht werden. Eine Einleitung in bahneigene Entwässerungsleitungen ist nicht zulässig, Die Vorflutverhältnisse der betreffenden Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben etc.) dürfen in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.

Es gilt weiterhin die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Regen (1. Änderungssatzung vom 21.12.2016).

### Abwasserentsorgung:

Schmutzwasser ist in den bestehenden Kanal einzuleiten. Oberflächenwasser aller Art dürfen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen und in deren Entwässerungsanlagen abgeleitet werden. Die Bestimmungen der geltenden städtischen Abwassersatzung sind zu beachten.

## 2.7 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplätze sind in erforderlicher Anzahl nach der GaStellV innerhalb der Umgrenzung für Stellplätze anzulegen bzw. zu sichern.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen, sofern sie gegenüber dem Bestand verändert werden bzw. das Bodengutachten dies zulässt.

### **Fahrradstellplätze**

Bei Einzelhandel ist je 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Fahrradstellplatz mit einer Mindestgröße von 1,25 m<sup>2</sup> zu errichten. Die Fahrradstellplätze sind so zu erstellen, dass zur Sicherung des Rades der Rahmen angeschlossen werden kann und diese gut und verkehrssicher ebenerdig gut zugänglich sind.

## 2.8 Einfriedungen

Zulässig sind Zäune und Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m im Kreuzungs- oder Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen, sonst mit einer Höhe von 2,00 m.

## 2.9 Lärmschutz

- Eine Nachtanlieferung in der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr des Discounters und des Getränkemarktes ist nicht zulässig
- Lärmrelevante Anlagenteile müssen dem Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend errichtet, betrieben und gewartet werden
- Der Schalleistungspegel des bestehenden Gaskühlers am Discounter darf  $L_w = 70 \text{ dB(A)}$  nicht überschreiten
- Folgende Nettoverkaufsflächen dürfen nicht überschritten werden:
  - Discounter: ca. 968 m<sup>2</sup>
  - Getränkemarkt: ca. 350 m<sup>2</sup>
- Weitere schalltechnische Festsetzungen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandelsbetrieb (SO<sub>E</sub>) an der Rinchnacher Straße" vom 11.05.2020, zuletzt geändert am 22.12.2020, geregelt, auf welche hiermit verwiesen wird.

## 2.10 Sichtdreiecke

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen, bei Privatzufahrten sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Bundesstraße ragen.

## 2.11 Grünordnung

Bei der Durchführung von Gehölzpflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Nachbarrecht, Tiefbauamt usw. zu beachten und dauerhaft einzuhalten.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen nachzupflanzen. Die Pflanzungen haben spätestens im Jahr nach der Fertigstellung der Gebäude zu erfolgen.

Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

## 2.12 Abstandsflächen

Für die Regelung der Abstandsflächen im Geltungsbereich gilt die BayBO bzw. ist Bestandsschutz für bereits bestehende Gebäude (Getränkemarkt / Lebensmittelmarkt) anzuwenden.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung sind zur Bahneigentumsgrenze hin auf dem Grundstück einzuhalten. Bahngrund darf für die Baumaßnahme nicht in Anspruch genommen bzw. überplant, noch als Lagerplatz für Baustelleneinrichtung oder Aushub zweckentfremdet werden.