

## 2. Textliche Festsetzungen

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe

nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Die max. Verkaufsfläche ist beschränkt :

für Textilien :	2500 m <sup>2</sup>
für diverse Warengruppen - Kaufhaussortiment	1350 m <sup>2</sup>
für Drogerie :	1650 m <sup>2</sup>
für Schuhe :	450 m <sup>2</sup>
für Bau- und Heimwerkerbedarf :	3600 m <sup>2</sup>
für Gartenbedarf :	2400 m <sup>2</sup>
für überdachte Freiflächen Baumarkt u. Gartencenter	800 m <sup>2</sup>

Zulässig sind auch Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 2.2.1 Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete bauliche Elemente wie Vordächer, Rampen, Fluchttreppen und dergleichen bis zu einer Tiefe von 2,0 m ist mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Fälle zulässig. Unzulässig ist eine Baugrenzenüberschreitung durch vorbeschriebene Elemente bei unmittelbar an die Gebäude angrenzenden Straßenräumen. Ebenfalls unzulässig ist dabei eine Unterschreitung eines Mindestabstandes von 2,0 m zu Grundstücksgrenzen.

#### 2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

BT I :	max. 2 Vollgeschosse
BT II :	max. 2 Vollgeschosse
BT III :	max. 2 Vollgeschosse

#### 2.2.3 Grundfläche

GRZ :	0,65
GFZ :	0,8

#### 2.2.4 Höhe der Gebäude

Die Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) ü. NN der Gebäude sind als Richtmaß in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgesetzt.

Abweichungen von bis zu 0,30 m sind zulässig.

Zusätzlich werden die straßenseitigen Wandhöhen als Höchstgrenze festgesetzt.

zulässige straßenseitige Wandhöhe bei :

BT I :	max. 13,00 m an der Zwieseler Straße
BT II :	max. 13,00 m an der Zwieseler Straße
BT III :	max. 10,00 m an der Bahnhofstraße

unterer Bezugspunkt: Höhe der vorbeiführenden Straße (bei Straßenmitte)

oberer Bezugspunkt : Oberkante Attika oder Schnittpunkt Wand- u. Dachfläche

## 2.2.5 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt in Anlehnung an Gewerbegebiete 0,25 H, jedoch mindestens 3 m.

## 2.3 Gestaltung der Gebäude :

### 2.3.1 Dächer

zulässige Dachform

für BT I :

Flachdach sowie Pultdach 4 bis 15 Grad

für BT II :

Flachdach sowie Pultdach 4 bis 15 Grad

für BT III :

Flachdach sowie Pultdach 4 bis 15 Grad

zulässige Dach-

eindeckung :

Blecheindeckung nicht reflektierend bzw. Foliendach,  
Kupfer- und Zinkblech sind nicht zulässig

### 2.3.2 Farb- und Fassadengestaltung

Die Fassaden sind verputzt und/oder mit Fassadenverkleidungen in gedeckten Farbtönen auszuführen. Reflektierende Materialien sind unzulässig.

Sockelbereiche sind möglichst unauffällig zu gestalten.

## 2.4 Gestaltung der Freiflächen

### 2.4.1 Stellplätze

PKW-Stellplätze sind nach Möglichkeit (in Abhängigkeit von der Altlastensituation) mit Pflasterbelägen zu gestalten.

### 2.4.2 Geländegestaltung

Abgrabungen und  
Aufschüttungen :

sind soweit erforderlich zulässig, jedoch dürfen dadurch die  
Geländeverhältnisse zu Nachbargrundstücken nicht  
beeinträchtigt werden.

Stützmauern :

sind soweit erforderlich zulässig, jedoch zu begrünen.  
Die Höhenverläufe, sowie die Gestaltung sind im  
Eingabeplan nachvollziehbar (in Grundriss – und  
Ansichtsplänen) darzustellen. Die max. Höhe von  
erforderlichen Stützmauern im Bereich der Zwieseler Straße  
wird an das Niveau der Stellplatzflächen gebunden. Dieses  
Niveau darf dabei mit den Oberkanten der Stützmauern um  
max. 20 cm überschritten werden. Erforderliche  
Absturzsicherungen sind transparent auszuführen.

Höhenlage :

Bestehende, sowie geplante Geländeverläufe sind mit den  
Gebäuden im Eingabeplan nachvollziehbar (in Schnitt – und  
Ansichtsplänen) darzustellen.

### 2.4.3 Einfriedungen

zulässig sind :

freiwachsende Hecken aus heimischen Laubgehölzen sowie geschnittene Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von max. 1,80 m.

### 2.5 Immissionsschutz - Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren Geräusche die in der nachfolgenden Auflistung angegebenen Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Emissionskontingente (flächenbezogene, immissionswirksame Schalleistungspegel) von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> am Tag bzw. 45 dB(A)/m<sup>2</sup> in der Nacht in alle Richtungen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzen dabei lediglich die im B-Plan als „Emissionsbezugsflächen“ dargestellten Flächen.

Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Stadt Regen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragsstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente auf der Grundlage der DIN 45691 zu führen und dem Landratsamt Regen auf Wunsch vorzulegen.

### 2.6 Grünordnung

#### 2.6.1 Private Grünflächen

Mit dem ersten Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Die dargestellten Grünflächen sind nach Maßgabe des Grünordnungsplans von den Eigentümern zu begrünen und in dieser Gestalt zu erhalten.

An den gemäß Plandarstellung festgesetzten Standorten entlang der Zwieseler Straße und der Bahnhofstraße sind heimische Laubbäume der Wuchsklasse I zu pflanzen und mit Schutzvorrichtungen zu versehen. Bei Standorten außerhalb von Grünflächen ist je Baum eine offene Baumscheibe von mind. 6 m<sup>2</sup> freizuhalten. In Abhängigkeit von baulichen Details kann von den festgesetzten Baumstandorten bis zu 2 m abgewichen werden.

Die planlich festgesetzten Grünflächen sind je nach Standort und in Abhängigkeit von der Altlastensituation mit einheimischen Bäumen der Wuchsklasse I oder II und mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen.

Im Bereich von privaten Parkplatzflächen sind ebenfalls Pflanzinseln oder -streifen anzulegen. Aufgrund der Bodenbelastung durch Altlasten wird der Umfang der herzustellenden Grünflächen hier nur textlich, und nicht standortgebunden festgelegt. Geeignete Bereiche können erst nach den Rückbauarbeiten untersucht und festgelegt werden. Der Grünflächenanteil wird hier auf mind. 5 % der angelegten Parkplatzflächen festgesetzt. Diese Flächen sind je nach Standort und in

Abhängigkeit von der Altlastensituation mit einheimischen Bäumen der Wuchsklasse I oder II und mit Sträuchern und Bodendeckern zu bepflanzen. Fensterlose Außenwandflächen sowie Stützwände sind mit Kletter-, Schling- oder Klimmpflanzen zu begrünen. Ausgenommen sind an Nachbargrundstücken zu errichtende Grenzwände.

Pflanzabstand : mind. je eine Pflanze je 2 bis 5 lfd. m Wandlänge.

Für alle Pflanzungen wird die Verwendung der Artenliste unter Punkt 2.6.2 festgesetzt.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ist mindestens 3 Jahre durchzuführen

Alle Nachpflanzungen haben ebenfalls diesen Pflanzqualitäten zu entsprechen.

## 2.6.2 Artenliste

Baumarten der Wuchsklasse I :

Pflanzqualität : Hochstamm, 3 x v, STU 16 – 18 cm

<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde
<i>Acer platanoides</i>	- Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Quercus robur</i>	- Stieleiche
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche

Baumarten der Wuchsklasse II :

Pflanzqualität : Heister 2 x v, 150 – 200 cm

<i>Prunus avium</i>	- Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Eberesche

Sträucher mit Pflanzqualität : 2 x v, 100 – 150 cm :

<i>Corylus avellana</i>	- Hasel
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	- Kätzchenweide
<i>Rhamnus frangula</i>	- Faulbaum

Sträucher mit Pflanzqualität : 2 x v, 60 – 100 cm :

<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Rosa canina</i>	- Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	- Gemeiner Schneeball
<i>Viburnum latana</i>	- Wolliger Schneeball
Salix in Sorten	- Diverse Weidenarten

Kletterpflanzen :

<i>Clematis vitalba</i>	- Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Lonicera spec.</i>	- Geißblatt
<i>Parthenocissus spec.</i>	- Wilder Wein

Polygonum aubertii  
Wisteria sinensis

- Kletter-Knöterich  
- Blauregen

### **2.6.3 Unzulässige Pflanzarten :**

Landschaftsfremde, hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub – u. Nadelfärbung wie Edeltannen und Edelfichten, Zypressen, Thujen usw., sowie alle Trauer – u. Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

### **2.6.4 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB**

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915/3). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

### **2.6.5 Fertigstellung**

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

### **2.7 Altlasten**

Im Rahmen der künftigen Bebauung des Areals sind Eingriffe in den Boden fachgutachterlich zu begleiten und anzuleiten. Organoleptisch auffälliges Aushubmaterial ist zu separieren, zu beproben (Mischprobe), zu analysieren und nach Maßgabe des Untersuchungsergebnisses zu klassifizieren und auf der Grundlage des BBodSchG und der BBodSchV (Sondergebiet gewerbl. Nutzung) einer dementsprechenden Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

Das schadstoffbeaufschlagte Material ist beim Rückbau zu separieren, zu untersuchen (repräsentative Mischbeprobung), zu klassifizieren und letztlich ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Rückbauarbeiten werden in enger Abstimmung mit den Fachbehörden fachgutachterlich begleitet und die Entsorgungsmaßnahmen lückenlos dokumentiert.

Die Untersuchung und Verwertung der schadstoffunbelasteten Bauschuttmassen erfolgt nach den Vorgaben der örtlichen Behörden (LRA).

### **2.8 Zufahrten**

Die Zufahrten sind gemäß dem Markierungs- und Beschilderungsplan „FMZ Regen“ herzustellen. Während die Zufahrten „Bahnhofstraße“ und „Zwieseler Straße“ uneingeschränkt befahren werden können, ist die Zufahrt „Ost“ für LKWs nur als Einfahrt zu nutzen, PKWs können jedoch auch hier ein- und ausfahren.

### **2.9 Artenschutz**

Abbrucharbeiten sind so durchzuführen, dass kein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Aspekten entsteht. Der Bauherr ist daher selbstständig für die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen verantwortlich.

Polygonum aubertii  
Wisteria sinensis

- Kletter-Knöterich  
- Blauregen

### **2.6.3 Unzulässige Pflanzarten :**

Landschaftsfremde, hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub – u. Nadelfärbung wie Edeltannen und Edelfichten, Zypressen, Thujen usw., sowie alle Trauer – u. Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

### **2.6.4 Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB**

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915/3). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

### **2.6.5 Fertigstellung**

Die Pflanzungen sind in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode (Frühjahr/Herbst) durchzuführen.

### **2.7 Altlasten**

Im Rahmen der künftigen Bebauung des Areals sind Eingriffe in den Boden fachgutachterlich zu begleiten und anzuleiten. Organoleptisch auffälliges Aushubmaterial ist zu separieren, zu beproben (Mischprobe), zu analysieren und nach Maßgabe des Untersuchungsergebnisses zu klassifizieren und auf der Grundlage des BBodSchG und der BBodSchV (Sondergebiet gewerbl. Nutzung) einer dementsprechenden Entsorgung/Verwertung zuzuführen.

Das schadstoffbeaufschlagte Material ist beim Rückbau zu separieren, zu untersuchen (repräsentative Mischbeprobung), zu klassifizieren und letztlich ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Rückbauarbeiten werden in enger Abstimmung mit den Fachbehörden fachgutachterlich begleitet und die Entsorgungsmaßnahmen lückenlos dokumentiert.

Die Untersuchung und Verwertung der schadstoffunbelasteten Bauschuttmassen erfolgt nach den Vorgaben der örtlichen Behörden (LRA).

### **2.8 Zufahrten**

Die Zufahrten sind gemäß dem Markierungs- und Beschilderungsplan „FMZ Regen“ herzustellen. Während die Zufahrten „Bahnhofstraße“ und „Zwieseler Straße“ uneingeschränkt befahren werden können, ist die Zufahrt „Ost“ für LKWs nur als Einfahrt zu nutzen, PKWs können jedoch auch hier ein- und ausfahren.

### **2.9 Artenschutz**

Abbrucharbeiten sind so durchzuführen, dass kein Konflikt mit artenschutzrechtlichen Aspekten entsteht. Der Bauherr ist daher selbstständig für die Einhaltung der Artenschutzbestimmungen verantwortlich.