

### 3. Festsetzungen durch Text

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

SO Sondergebiet für groß- und kleinflächige Handelsbetriebe,  
Ausstellungsflächen, Gastronomie, Vergnügungsstätten nicht zulässig

WOHL SO.  
TW.

##### 3.1.1 Festlegung der Verkaufsflächen:

- die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 3000 m<sup>2</sup>
- die maximale Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genußmittel (einschl. des branchenüblichen non-food-Anteils und eines Getränkemarktes) beträgt 1000 m<sup>2</sup>
- die maximale Verkaufsfläche für Textilien beträgt 2000 m<sup>2</sup>
- die maximale Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente beträgt jeweils 300 m<sup>2</sup>

#### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,5

GFZ 0,8

#### 3.3 Bauweise offen

An der Grenze zum Nachbargrundstück Fl.Nr. 445/2 findet Art. 6, Abs. 4, BayBO keine Anwendung (Erläuterung unter 2.3).

#### 3.4 Gestaltung der baulichen Anlagen

3.4.1 Die baulichen Anlagen sind so zu gestalten, daß sie sich in städtebaulicher und architektonischer Hinsicht dem Orts- und Landschaftsbild harmonisch einfügen.  
In Anbetracht der sensiblen Baugebietslage ist eine qualifizierte Bauwerksplanung erforderlich.  
Es soll ein einheitliches Gestaltungskonzept für alle Bauteile auf dem Plangebiet eingehalten werden.

3.4.2 Die Dächer sind in der Regel geneigt auszubilden.  
Flachdächer sind als Gründächer zulässig.  
Der Anteil der Gründächer muß mindestens 30 % der gesamten Dachflächen betragen.  
Die Dachflächen sind funktionsbezogen zu gliedern.

|   |   |
|---|---|
| Dachneigungen bei Satteldach:   | 20° - 30°                               |
| Dachdeckung:  | Ziegeldeckung, Blechdeckung<br>Gründach |
| Traufe:   | max. 1,20 m                             |
| Ortgang:  | max. 1,00 m                             |
| Dachflächenfenster bis max. 1,00 m <sup>2</sup> je Fensterfläche zulässig |   |

**3.4.3 Die Fassaden sind ebenso wie die Dächer zu gliedern und zu proportionieren.**

Wandhöhen traufseitig: bei I 4,50 m  
bei II 8,50 m (talseits)

Farbgebung: helle, natürliche Fassaden  
und Farbtöne

**3.4.4 Nebengebäude wie Garagen, Abstellräume usw. sind in die Hauptgebäude zu integrieren.**

**3.5 Nebenanlagen**

Einfriedungen: unzulässig

Stützmauern: Evtl. notwendige Stützmauern sind in Sichtbeton bzw. Natursteinverkleidung auszuführen und mit Rankpflanzen zu bepflanzen. Stützmauern und Böschungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

Stellplätze: Die Zufahrten zu den offenen Stellplätzen sind mit Pflaster, Mastixdecke oder Asphalt zu befestigen. Hochborde als Einfassung sind nicht zulässig. Für die Befestigung der Stellplätze werden Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen festgesetzt. Die Ausstiegsbereiche zwischen den PKW-Stellflächen können bis max. 80 cm Breite gepflastert werden. Stellplatzreihen sind mit großkronigen Bäumen gem. Grünordnung aufzulockern.

**3.6 Hochwasserschutz:** Fußbodenoberkante im Untergeschoß mind. 524 m über NN. Wassergefährdende Stoffe sind über der Hochwasserkote oder überflutungssicher zu lagern. Elektro-, Heizungs- und Sanitärinstallationen haben der Hochwassergefahr zu entsprechen.

### 3.7 Gelände

Für das Plangrundstück wird eine neue Geländeoberfläche festgesetzt. Sie beträgt an der Zwieseler Straße 529,00 m, im rückwärtigen Bereich am Regen-Fluß 526,00 m ü.NN. (Genauere Höhen unter Pkt. 7.2 Schnitte durch das Plangebiet)

### 3.8 Brandschutz

1. Für das Grundstück sind Überflurhydranten nach DIN 1988 Teil 6 in einem Abstand von etwa 80 m in Straßenachse gemessen, außerhalb der Fahrbahn anzuordnen. Die Überflurhydranten müssen DIN 3222 entsprechen.
2. Durch die unmittelbare Nähe des Regensflusses ist die Löschwasserversorgung für das Plangebiet sichergestellt.
3. Feuerwehrezufahrten sind so anzulegen, daß sie DIN 14090 entsprechen und ganzjährig befahrbar sind.  
Es ist besonders darauf zu achten, daß die Feuerwehrezufahrten durch entsprechende Kennzeichnung nach § 12 StVO von parkenden Kraftfahrzeugen freigehalten sind.
4. Feuerwehrstellflächen sind so anzulegen, daß eine Breite von 3,50 m erreicht wird und durch entsprechende Geländebefestigung ein Auflagedruck von mindestens  $80 \text{ N/cm}^2$  gewährleistet ist.

### 3.9 Bodendenkmalpflege

Die entsprechenden Bestimmungen des Denkmalschutzes, nämlich bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden, sind einzuhalten.