

2. Textliche Festsetzungen

2.1. Textlichen Festsetzungen

2.1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

2.1.1.1. Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gemäß §11 BauNVO

2.1.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO
Die max. zulässige **GRZ** ist mit **0,8** festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ § 20 Abs. 1-4 BauNVO
Die max. zulässige **GFZ** ist mit **1,2** festgesetzt.

Max. Verkaufsfläche Supermarkt: **1200 m²**

2.1.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze darf durch bauliche Anlagen (Laderampen, Anbauten, etc.) überschritten werden.

2.1.3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und Stellflächen zulässig.

2.1.4. Geländeänderung im Planungsgebiet

Die Geländeentwicklung wird durch die Nutzung der Fläche als Einkaufsmarkt mit Parkplätzen vorgegeben. Das gesamte Areal ist nach Nordwesten hin ansteigend.

Böschungswinkel sind bis max. 1/1,5 zulässig.

Geländeänderungen sind bis zu max. 3 m zum bestehenden Gelände zulässig.

2.1.5. Immissionsschutz

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 Schallleistungspegel)

von 60 dB(A)/m² am Tag bzw. 45 dB(A)/m² in der Nacht in alle Richtungen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (ausschließlich geometrische Ausbreitungsdämpfung).

Ein Emissionskontingent im Sinne der DIN 45691:2006-12 besitzt dabei lediglich die im BP als „Emissionsbezugsfläche“ dargestellte Fläche.

Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Teisnach 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.

2.1.6. Bodendenkmäler

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landratsamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt ein Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Nach Art. 8 Abs. 2 DSchG sind aufgefundene Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

2.1.7. Stellplätze und Lagerflächen

Stellplätze (Parkplätze) sind in gepflasterter Bauweise mit durchlässigen Belägen auszuführen. Die Zufahrt und die Fahrspuren können asphaltiert oder gepflastert werden.

2.1.8. Gebäudegestaltung

2.1.8.1. Gebäudehöhe im gesamten Geltungsbereich:

Bezugshöhe Sondergebiet: OK FFB EG = 452,50 m ü. NN

max. zulässige Firsthöhe: 8,00 m ü. OK FFB

Für technisch notwendige Dachaufbauten wie RLT-Anlagen, Kamine, oder sonstige untergeordnete Bauteile ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe ausnahmsweise zulässig.

2.1.8.2. Dachform und Dachdeckung

Dachform: Flachdach, Pultdach

Dachdeckung: Gründach oder Blecheindeckung



2.1.8.3. Aufbauten zur Belichtung

Oberlichtkuppeln sind zulässig.

2.1.9. Solar- und Photovoltaikanlagen

- Solaranlagen 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.

2.1.10. Werbeanlagen / Beleuchtung

Freistehende L.A.E.?

- Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 4,50 x 2,50 (l/h) zulässig.
- Werbeanlagen jeglicher Art auf Dächern sind unzulässig.
- Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sind unzulässig.
- Beleuchtungseinrichtungen sind auf das zwingend erforderliche Maß zu beschränken.
- Die Beleuchtung ist mit „insektenfreundlichen“ Leuchtmitteln auszuführen (z.B. Natriumdampfhochdrucklampen).

2.1.11. Löschwasserversorgung

Die Löschwassermenge muss mit mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt werden. Diese ist über Hydranten und die Teisnach sicherzustellen.

2.1.12. Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

2.1.12.1. Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Anfallendes Dachflächenwasser ist in eine Rückhaltemulde einzuleiten, bevor es dem Mischwasserkanal zugeführt wird.

Bemessung des Volumens der Regenrückhaltemulde:
(nach ATV-DVWK-A 117)

Aufgrund des kleinen und einfach strukturierten Entwässerungssystems in diesem Projekt kann das einfache Verfahren – die Bemessung RRR mittels statistischer Niederschlagsdaten - angewendet werden.

Bemessungsgrundlagen: Ohne Notüberlauf:

Einzugsgebietsfläche	AE = 0,168 ha (Dachfläche des Marktes)
Mittlerer Abflußbeiwert für Dachflächen	$\psi_m: 1$
Überschreitungshäufigkeit	$n = 1,0/a$
Abminderungsfaktor	$f_A = 1$
Zuschlagsfaktor	$f_Z = 1,20$ (geringes Risiko)
Bemessungsregenspende 15 min, Häufigkeit $n=1$)	$r_{D,n} = 120 \text{ l/s} \times \text{ha}$ (Standardbemessungsregen,

Berechnungen:



„Undurchlässige“ Fläche $A_u = 0,168 \text{ ha} \times 1 = A_u = 0,168 \text{ ha}$

Spezifisches Volumen $V_{s,u} = r_{D,n} \times D \times f_z \times f_A \times 0,06 \text{ (m}^3/\text{ha)}$
 $V_{s,u} = 120 \times 15 \times 1,20 \times 1 \times 0,06$
 $V_{s,u} = 129,6 \text{ m}^3/\text{ha}$

Erforderliches Speichervolumen:

$V = V_{s,u} \times A_u \text{ (m}^3\text{)}$
 $V = 129,6 \times 0,168$
 $V = 21,77 \text{ m}^3$

Das vorgesehene Becken im Plan hat ein Fassungsvermögen von ca. 23 m^3 (Fläche ca. 40 m^2 , Tiefe 1,00, Böschungen 1:1,5). Das Becken wird mit einem Überlauf in den Mischwasserkanal versehen.

2.1.12.2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u. ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu folgen.

Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen.

Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lager-raumes gelten die oben genannten Anforderungen.

Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zu-stand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

2.1.12.3. Schmutzwasser

Der Einkaufsmarkt wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

2.1.13. Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

2.1.13.1. Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestgrößen

Allgemeines

Die privaten und öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der öffentlichen und privaten Erschließungsflächen fertigzustellen.

Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen.

Die Pflanzenqualität muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für festgesetzte Bepflanzungen sind nur standortheimische Gehölze zulässig (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste).

Der Pflanzabstand der Hecken beträgt 1,5 x 1,5 m. Mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mind. 5 versch. Straucharten aus der untenstehenden Pflanzenliste sollen gepflanzt werden. Baumarten sollen alle Arten der Liste gepflanzt werden.

Pflanzqualitäten

Bäume: Hochstamm, 3xv.mDb, STU 12-14 cm
Sträucher: v. Str., mind. 3 - 5 Triebe, 60 - 100 cm

2.1.13.2. Zu verwendende Gehölze

Bäume

Acer platanoides „Cleveland“	Spitz-Ahorn „Cleveland“
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur ‚Fastigiata‘	Säulen-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

2.1.13.3. Unzulässige Pflanzenarten

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

2.1.13.4. Grenzabstände

Die erforderlichen Grenzabstände von 4,00 m (Bäume) und 2,00 m (Sträucher) zu landwirtschaftlichen Flächen und 5,00 m bei Bäumen zur Staatsstrasse sind einzuhalten. Der Sicherheitsraum gemäß RAS-Q ist von Baumkronen freizuhalten.

2.1.13.5. Flächen für Ver- und Entsorgungsleitungen

Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die jeweiligen Hausanschlüsse sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.



2.1.13.6. Bodenbearbeitung/Schutz des Oberbodens

Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

2.1.13.7. Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Der nach § 1a Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB erforderliche Ausgleich in Höhe von 4.690 m² wird über die Ökokontofläche Arnetsried (Fl.Nr. 2028, Gemarkung Teisnach) abgebucht.

2.1.13.8. Energieversorgung

Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie von der zuständigen E.ON Bezirksstelle. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der E.ON-Bezirksstelle rechtzeitig zu melden.

2.1.13.9. Freiflächengestaltungsplan

Zusammen mit den Unterlagen zum Bauantrag ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen darstellt.

2.1.14. Zaunanlagen

Eine Einzäunung des Grundstückes ist unzulässig. Es dürfen aus funktionalen Gründen nur punktuelle Einfriedungen z.B. für Leergut, Einkaufswagen oder Ähnliches erstellt werden.

