

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ gemäß §11 BauNVO

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
Max. Verkaufsfläche Getränkemarkt: 800 m²

2.2 Bauweise und überbaubare/ nicht überbaubare Grundstücksflächen

Als Bauweise wird eine offene Bauweise gem. §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, wobei in dessen Abwandlung die Gesamtlänge des Baukörpers 50 m überschreiten kann.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt.
Die Baugrenze darf durch untergeordnete Anbauten überschritten werden.

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

2.3 Geländeänderung im Planungsgebiet

Die Geländeentwicklung wird durch die Nutzung der Fläche als Einkaufs- und Getränkemarkt mit Parkplätzen vorgegeben. Das gesamte Areal ist nach Nordwesten hin ansteigend, wobei die ca. 12 Meter steile Böschung nach Westen hin leicht abfällt.

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

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

2.4 Immissionsschutz

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in Ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 /17/ werde während

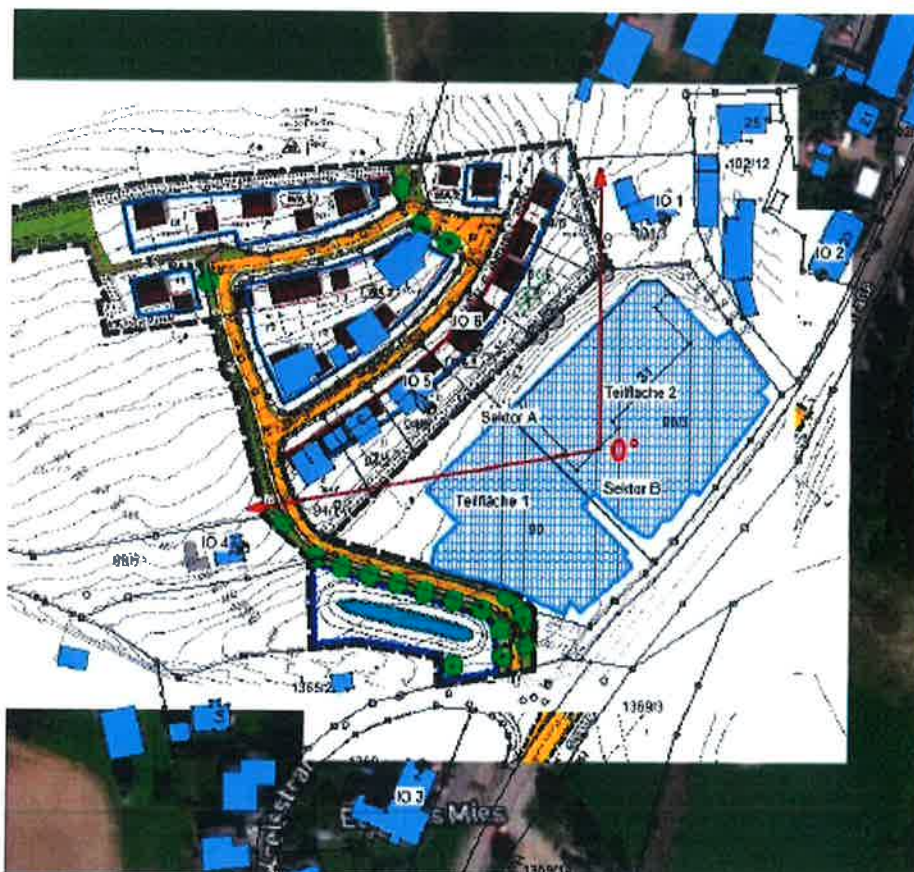
der Tagzeit von 6.00 – 22.00 Uhr, noch nachts von 22.00 – 6.00 Uhr
überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]		
Fläche des Sondergebiets:	L_{EK, Tag}	L_{EK, Nacht}
Teilfläche 1	60	45
Teilfläche 2	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Zulässige Zusatzkontingente in dB:				
	TF 1		TF 2	
Richtungs- sektor	Tag	Nacht	Tag	Nacht
A	-	1	-	2
B	1	4	2	6

Dabei gilt:



Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Teisnach zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

Für das jeweilige Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, 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.

Die Einhaltung der Anforderungen der TA-Lärm sind ebenfalls nachzuweisen. Insbesondere auf die Berücksichtigung von Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (gem. 6.5 TA-Lärm) die „lauteste Nachtstunde“ (gem. 6.4 TA Lärm) sowie die Berücksichtigung von Verkehrsgeräuschen (gem. 7.4 TA Lärm) wird hingewiesen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

2.5 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 einem 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.

2.6 Stellplätze und Lagerflächen

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

2.7 Gebäudegestaltung

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.

2.8 Dachform und Dachdeckung

Dachform: Flachdach, Pultdach DN maximal 12°

Dachdeckung: Gründach oder Blecheindeckung

2.9 Aufbauten zur Belichtung

Oberlichtkuppeln sind zulässig

2.10 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.

2.11 Werbeanlagen / Beleuchtung

- Werbeanlagen an Fassaden sind bis zu einer Größe von 8,00*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).

Reduzierung von Lichtemissionen

- Jeder Leuchtkörper lockt Insekten an.
Weitgehende Vermeidung von Licht (insbesondere in Gewässernähe und Grünbereichen) ist daher die umweltfreundlichste Lösung. Bei jedem Leuchtkörper ist zu prüfen, ob auf ihn verzichtet werden kann.
- Es sollten immer die Leuchtkörper mit der vor Ort geringstmöglichen Helligkeit verwendet werden. Denn mit der Helligkeit steigt die Sichtbarkeit und Anlockwirkung eines Leuchtkörpers.
- Der Betrieb der Lampen ist auf die unbedingt erforderlichen Zeiten zu begrenzen. Bei vorhandener Beleuchtung ist zu prüfen, ob eine Abschaltung z.B. in der zweiten Nachthälfte möglich ist (z.B. bei Anstrahlung von Gebäuden), insbesondere im Sommerhalbjahr (Flugaktivität der Insekten).
- Wenn Beleuchtung in der Nähe durchgrünter Bereiche erforderlich ist, dann sollte nach Möglichkeit gelbliches Licht der Vorrang gegeben werden. Dieses hat eine weniger starke Anlockwirkung für Insekten. Wenn weißes Licht erforderlich ist, sollte warm-weißes LED-Licht verwendet werden. Dieses lockt vergleichsweise wenige Insekten an. Im Umfeld o.g. Grünbereiche und Gewässer sind Quecksilberdampf- oder Halogen-Metaldampflampen nicht zu verwenden; deren blauer Lichtanteil führt zu einer starken Anlockung von Insekten.
- Leuchtkörper sollten immer möglichst niedrig angebracht werden. Dies verringert die Sichtbarkeit über größere Distanzen.
- Leuchtkörper sind so abzuschirmen, dass keine Abstrahlung horizontal oder gar nach oben erfolgt. Dies verringert die Sichtbarkeit des Lampenkörpers.
- Es sind gekapselt gefertigte Lampenkörper zu verwenden, so dass keine Insekten in sie eindringen können.
- Beleuchtung in Verbindung mit größeren Glasflächen ist wegen der sehr hohen Gefahr des Vogelanzuges sehr kritisch zu prüfen.

2.12 Löschwasserversorgung

Die Löschwassermenge muss mindestens 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens 2 Stunden im Umkreis von 300 m sichergestellt werden.

Dabei sind die Löschwasserentnahmestellen so anzuordnen, dass die jeweils nächstgelegene Löschwasserentnahmestelle innerhalb eines Laufweges von maximal 80 – 120 m erreicht

Die erforderlichen Hydranten müssen einen Leitungsdruck von mindestens 1,5 bar aufweisen; dabei sind nur Hydranten einzubauen, die über ein Prüfzeichen nach DIN-DVGW verfügen.

Die Hydranten liegen innerhalb eines Radius (Laufwegs) von 300 Meter um das Objekt.

Der Vor- und Fließdruck wurde ebenfalls durch das Wasserwerk gemessen. Er liegt im Bereich des Mindesteingangsdrucks der Feuerwehreinlasspumpen von 1,5 bar. Die Messungen erfolgten am 14.02.2024 mit einem Durchflussmessgerät durch das Wasserwerk der Marktes Teisnach und sind unter <https://portal.wasserkarte.info/> dokumentiert. Es wird bestätigt, dass durch die oben genannten Hydranten

insgesamt eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden vom Markt Teisnach bereitgestellt wird.

Das Löschwasser im gemeindlichen Wasserleitungsnetz wird vollständig aus dem Leitungsnetz der Wasserversorgung Bayerischer Wald bezogen.

2.13 Wasserwirtschaft

Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

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 Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen. Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

Schmutzwasser

Der Getränkemarkt wird in Erweiterung des bestehenden Systems an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen.

2.14 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

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 Pflanzqualitäten des Grünordnungsplans zu entsprechen.

Vorhandene Gehölze südwestlich des bestehenden Lebensmittelmarktgebäudes dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen 1. Oktober und 28. Februar entfernt werden. Die Pflanzqualität 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*1,5 m. Mindestens 3-5 Pflanzen einer Art und mind. 5 versch. Straucharten aus der untenstehenden Pflanzliste sollen gepflanzt werden.

Die freiwachsende Hecke am Nordwestrand ist als 5m breite 3-reihige Hecke auszuführen. Die Schnitthecke zwischen Parkplatz und Gehweg ist 1-reihig auszuführen.

Grundsätzlich ist je 5 Parkplätze ein Baum zu pflanzen.

Pflanzqualitäten

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

Zu verwendende Gehölze

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere

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

Geschnittene Hecke:

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------

Sämtliche Pflanzungen im Bebauungsplan „SO Lebensmittelmarkt“ sind entsprechend den Festsetzungen umzusetzen.

Freiflächen

Freiflächen sind als Wiesen oder Säume zu gestalten und mit autochtonem Saatgut mit mindestens 30% Wildkräutern einzusäen. Bei der Pflege sind maximal 3 Schnitte/Jahr mit Abtransport des Mahd-Gutes zulässig. Düngung, siehe Anlage von Schotterflächen und Bodendeckerpflanzungen, sind unzulässig.

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.

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.

Fassadengestaltung zum Schutz vor Vogelschlag

Verboten sind stark spiegelnde oder durchsichtige Glasflächen. Es ist entweder Vogelschlagsichereres Glas zu verwenden oder die Glasflächen sind mit einem zeitgemäßen Schutz gegen Scheibenanflug von Vögeln jeder Art auszurüsten (z.B. Greifvögelsilhouetten und sog UV-„birdpens“ sind kein zeitgemäßer Schutz).

Grundsätzlich ist zu beachten, dass künstliches Licht und Beleuchtung Auswirkungen auf Insekten, Fledermäuse und Zugvögel haben kann.

Insbesondere in der Nähe von Stadtgrün und Gewässern kann die örtliche Biodiversität erheblich gemindert werden, wenn Teile von Insektenpopulationen aus ihren Lebensräumen quasi herausgezogen werden. Für einzelne Arten stellt Licht einen enormen Gefährdungsfaktor dar. Je naturnäher die Gebiete sind, desto stärker ist das Risiko.

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 Hausanschlußleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.

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.

Ausgleichsflächen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB

Da der vorliegende Bauleitplan gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die überbaubare Grundfläche unter 20.000 m² liegt, gelten Eingriffe gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

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.

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.

Zaunanlagen

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

2.15 Anbauverbotszone

Die gesetzliche Anbauverbotszone beträgt 20 m zum bituminösen Fahrbahnrand der St 2136. Für die Parkplätze und die Rigolenrückhaltung kann die Anbauverbotszone auf 6 m reduziert werden. Um die Gefahr der Ablenkung der Verkehrsteilnehmer zu minimieren, ist es zwingend erforderlich, dass zwischen Parkplatz und Gehweg ein Sichtschutz erstellt wird. Dieser hat zugleich die Funktion eines Blendschutzes zu erfüllen, da Fahrzeuge auf dem Parkplatz bei Dunkelheit die Verkehrsteilnehmer auf der St 2136 blenden oder irritieren könnten.

2.16 Grunddienstbarkeit

Zur Wartung des Kanalsystems wird der Gemeinde der Zugang zu einem Schaltschrank, der sich auf dem Grundstück des Vorhabenträgers installiert wird, gewährt. Für die Einrichtung des Schaltschranks wird eine Grunddienstbarkeit eingetragen.