

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Deckblatt 4 des Bebauungsplans ersetzt innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs alle rechtsverbindlichen Bauungs- und Baulinienpläne.

2. Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO. Zulässig ist die Errichtung eines Lebensmittelmarkt mit integriertem Backshop mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 950 m².

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 85 vom 100 (GRZ 0,85).
- 3.2 Die Traufhöhe von Gebäuden darf traufseitig jeweils die baufensterbezogen festgesetzte Höhe in Metern bezogen auf die Normalhöhe Null, gemessen an der Außenseite der Umfassungsmauer bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut oder bis zum oberen Wandabschluss nicht überschreiten.
- 3.3 Die Firsthöhe von Gebäuden darf eine Höhe von 457,0 Meter bezogen auf die Normalhöhe Null nicht überschreiten. Untergeordnete Bauteile (erforderliche technische Aufbauten wie Kühlungs- und Lüftungsanlagen, Oberlichter), die diese Höhe überschreiten sind zulässig.
- 3.4 Die Oberkante des zulässigen Werbepylons darf eine Höhe von 453,0 Metern bezogen auf die Normalhöhe Null nicht überschreiten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO findet Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO keine Anwendung.
- 4.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich folgende bauliche Anlagen zulässig.: Freisitze, Müllbehälter, Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze, Unterstände für Einkaufswagen, sowie sonstige zur Versorgung und Nutzung des Gebäudes erforderliche untergeordnete Anlagen.
- 4.3 Die nach textlicher Festsetzung Nr. 4.2 zulässigen baulichen Anlagen dürfen ausschließlich innerhalb der als Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

5. Erschließung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplandeckblattes ist zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F zugleich Straßenbegrenzungslinie.

6. Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

- 6.1 Dächer sind als Satteldach oder als Flachdach auszubilden. Die Dachneigung von Satteldächern muss mindestens 21 Grad und darf maximal 28 Grad, jeweils bezogen auf die Horizontale betragen.
- 6.2 Der Hauptdachfirst des Hauptgebäudes ist über die Längsseite des Hauptgebäudes auszurichten.
- 6.3 Die Errichtung von Einfriedungen entlang der westlichen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird als unzulässig festgesetzt.
- 6.4 Werbeanlagen
 - 6.4.1 Innerhalb der gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche für einen Werbepylon darf ein beleuchteter Werbepylon mit einer Gesamthöhe von max. 4,75 m bezogen auf die Geländeoberfläche und in einer maximalen Breite von 2,6 Metern errichtet werden. Die sichtbare Fläche der an dem Pylon angebrachten Werbetafeln dürfen je Seite eine Fläche von 9 m² nicht überschreiten.
 - 6.4.2 Als gebäudeunabhängige Werbeanlage ist weiterhin die Errichtung eines Einfahrtshinweisschildes im Bereich der Zufahrt mit einer Breite von max. 1,5 m Höhe und einer Höhe von 1,0 Metern zulässig.
 - 6.4.3 Es sind bis zu vier mit dem Gebäude verbundene beleuchtete oder unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig; mit dem Gebäude verbundene Werbeanlagen dürfen eine Breite von 4 Metern und eine Höhe von 2 m nicht überschreiten. Diese dürfen ausschließlich an Wandflächen angebracht werden und nicht über die Dachflächen hinausgehen.
 - 6.4.4 Blinkende und bewegte Werbeanlagen sind unzulässig.
 - 6.4.5 Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur während der Öffnungszeiten des Marktes beleuchtet werden

5.5 Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind flächenparallel zu den Dachflächen auszuführen und ohne Aufständering zu errichten.

6. Grünordnung

6.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten; Die Wurzelbereiche dürfen nicht als Lagerplatz, Abstellplatz für Fahrzeuge oder als Zwischenlager für Erdreich genutzt werden. Abgängige Gehölze sind in der darauf folgenden Vegetationsperiode gleichwertig zu ersetzen.

6.2 Für Ersatzpflanzungen bzw. für zusätzliche Pflanzmaßnahmen sind standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden.

6.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bei Neuanlage von Flächen als Wiesen-, Rasen oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut für Gräser und Kräuter zu verwenden.

7. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und in die Teisnach einzuleiten.

8. Artenschutz

8.1 Die Gestaltung und Verwendung von Leuchtkörpern ist umweltfreundlich durchzuführen, um negative Auswirkungen auf nachtaktive Fluginsekten zu minimieren (bspw. Verwendung der geringstmöglichen Helligkeit, Betriebsdauerbegrenzung der Außenbeleuchtung auf ein Minimum, Verwendung warmweißen Lichtes, Verwendung gekapselt gefertigter Lampenkörper, ...).

8.2 Notwendige Baumrodungen sind außerhalb der Brutzeiten (März bis Oktober) durchzuführen.

8.3 Die Gebäude sind vor der Gebäudeerweiterung durch eine Fachkraft auf mögliche Fledermausquartiere zu überprüfen.