

1. Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO (Großflächiger Einzelhandel):

Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig ist:

- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel und Getränke** samt Randsortimenten im **Nonfood-Bereich** sowie integriertem, untergeordnetem Backshop und einer untergeordneten Einheit für Schank- und Speisewirtschaft mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **1.199 m²** im Sondergebiet „Einzelhandel“ i.S. des § 11 Abs. 3 Nr. 3. BauNVO.

Verkaufsflächen sind:

Den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregalen u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge etc., Schaufensterbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufsflächen im Freien und Flächen für die Kinderbetreuung. Überdachte Freiflächen für den Verkauf, die nicht nur vorübergehend genutzt werden, zählen hierbei zur Hälfte, nicht überdachte zu einem Viertel zur Verkaufsfläche. Die Fläche der untergeordneten Einheit für Schank- und Speisewirtschaft zählt nicht zur Verkaufsfläche.

- Stellplätze zur Unterbringung für den ruhenden Verkehr des Sondergebietes Einzelhandel.
- Eine Terrassenfläche für die Bewirtung mit max. 30 m², welche räumlich dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb der Backwaren zugeordnet ist.
- Ein dem Verbrauchermarkt zugeordneter Anlieferbereich mit Ladezone und Überdachung im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper des Einzelhandelsbetriebes.
- dem Sondergebiet Einzelhandel funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

1.1.2 Sonstige Nutzungen

Hausmeister- und Betriebsleiterwohnungen sind im Sondergebiet SO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), Höhenlage

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt für das **SO** 7,5 m.

Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) wird im **SO** auf max. 555 m ü. NN festgesetzt.

1.3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

Für das **Sondergebiet** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (max. 0,5 m) kann gestattet werden.

1.3.3 Abstandsflächen

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt nach Art 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO $0,25H$, jedoch mindestens 3 m.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen

- die für den Betrieb des Verbrauchermarktes erforderlichen Nebenanlagen, z.B. Gastank, Hauszugänge und Zuwegungen, Einhausungen für Einkaufswägen
- Stellplätze,
- Fluchtwege,
- Zufahrten,
- Fahrradabstellflächen,
- Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter einschließlich deren Einhausungen
- Sichtschutzanlagen

- Lärmschutzanlagen
- Werbeanlagen
- Anlagen zur Regenwasserversickerung und –rückhaltung,

zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Für das **SO** wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Die genau Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.6 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.6.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen zulässig.

Im **Sondergebiet** sind folgende Dachneigungen, Wand- und First-/Gebäudehöhen zulässig:

Pulldach mit einer Dachneigung bis 15°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **6 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut **7,5 m für ein Pulldach** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung bis 5°

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe [Wandhöhe] (GH_{max}), gemessen zwischen der EFOK und dem oberen Dachabschluss (Attika), von **7,5 m** festgesetzt.

Nebenbaukörper können mit anderer Dachneigung als die Hauptbaukörper ausgeführt werden. Technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind auf den gesamten Dachflächen, auch bis zu den Ortgängen, zulässig. Dabei sind nur liegende und dachneigungsparallele Anlagen zulässig. Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

1.6.2 Fassaden

Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände und Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

Eine grelle, verunstaltende Farbgebung ist nicht zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Wellblech u. ä. sind unzulässig. Glänzende, bzw. reflektierende Oberflächen (z.B. Verkleidungen aus Fliesen, Kunststoff) sowie Glasbausteine sind nicht zugelassen.

1.6.3 Werbeanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist maximal 1 Werbepylon zulässig.

Wenn der Werbepylon innerhalb des Sondergebietes errichtet wird, ist eine max. Gesamthöhe von 5,5 m und eine maximalen Breite von 3 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

Wenn der Werbepylon innerhalb der privaten Grünfläche errichtet wird, ist eine maximale Breite von 3 m zulässig und darf eine max. Höhe von 5,5 m üNN nicht überschreiten. Der Werbepylon muss einen Mindestabstand von 10 m zum Fahrbahnrand der B11 einhalten.

Es ist max. eine unbeleuchtete Werbetafel mit einer max. Flächengröße von 15 m² in einer maximalen Gesamthöhe von 5 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände. Der Standort der Werbetafel ist in der Planzeichnung festgesetzt. Eine geringfügige Verschiebung des Standortes ist zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb des Firstes/Attika zulässig.

Im Geltungsbereich sind Leuchtreklamen mit Blink-, Neon- und Wechsellicht unzulässig.

Fahnenmasten sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen gemäß § 33 Abs. 1 Satz 3 StVO, die die Verkehrsteilnehmer auf der östlich an den Geltungsbereich anschließenden Bundesstraße gefährden, ablenken oder belästigen. Nicht zulässig sind in diesem Zusammenhang die Werbeinhalte Telefonnummern, Internetadressen, Bilder, Preisangaben oder in kurzen Abständen wechselnde Werbeinformationen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Werbeanlagen für die im Geltungsbereich zulässigen Anlagen zulässig.

1.6.4 Versorgungsleitungen

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

1.6.5 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen

Im SO sind Schranken im Zufahrtsbereich zulässig.

Als Einfriedung zulässig ist Maschendrahtzaun ohne Sockel in einer Höhe von max. 1,5 m über hergestelltem Gelände zulässig. Die Zaununterkante muss mind. 15 cm über hergestelltem Gelände liegen.

Eine zwingende Einfriedung wird nicht festgesetzt.

Auffüllungen in einer Höhe von max. 5 m und Abgrabungen in einer Höhe von max. 2,5 m sind zulässig.

Böschungen sind mit einer max. Neigung von 1:1,5 zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 Meter, soweit erforderlich, zulässig. Vor die Stützmauern sind je 2 Gehölzen der Pflanzliste Sträucher je laufenden Meter zu pflanzen.

1.7 Grünordnerische Festsetzungen

1.7.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

1.7.2 Beleuchtung, Maßnahmen zum Schutz des Schutzgutes Tiere (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Außenbeleuchtung des Gebäudes und der Stellplatzflächen, sowie der Werbeanlagen wird begrenzt auf jeweils 1 Stunde vor und nach den gesetzlich zulässigen Ladenöffnungszeiten.

1.7.3 Private Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten privaten Grünflächen sind Anlagen zum Auffangen, Versickern und Ableiten von Niederschlagswasser zulässig.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf der Grünfläche gem. § 14 BauNVO zulässig.

Rückhaltebecken sind in Erdbauweise zu erstellen, versiegelte Anlagenteile zur Vorbehandlung und überirdische Bauteile oder Nebengebäude sind nur in einem absolut notwendigen Umfang zulässig.

Es ist autochthones Pflanzmaterial und Saatgut zu verwenden.

Die Fläche ist als Extensivwiese zu entwickeln und dauerhaft durch Pflegemahd zu erhalten.

1.7.4 Pflanzbindung (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Strauchpflanzung zwischen Stellplatzflächen und der privaten Grünfläche sind entlang der gesamten festgesetzten Länge eine mind. 2-reihige Strauchpflanzung gem. Pflanzliste Sträucher zu pflanzen. Pflanzabstand 1 x 1,5 m.

1.7.5 Mindestbegrünung, nicht überbaute Flächen

Im Sondergebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und zu unterhalten.

Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche sind mind. ein Baum oder 5 Sträucher als Gruppe gem. nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen (aus Stellplätzen oder Planzeichnung) können hierauf angerechnet werden.

Pro 10 oberirdischer PKW–Stellplätze ist im Sondergebiet ein Laubbaum 1. Wuchsordnung auf den oder am Rand der Stellplatzflächen gemäß nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen

und zu unterhalten. Die planlich festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.

Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in aktueller Fassung sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich der Stellplätze verbindlich einzuhalten, insbesondere in Bezug auf den durchwurzelbaren Raum.

1.7.6 Pflanzliste

Pflanzenliste Hochstamm-bäume im Bereich des Sondergebietes:

(Mindestqualität 3xv, mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm)

<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Corylus colurna</i>		Baum-Hasel
<i>Gleditsia triacanthos</i>		Gleditschie
<i>Platanus x hispanica</i>	–	Platane
<i>Robinia pseudoacacia</i>	–	Robinie
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste Hochstamm-bäume im Bereich der privaten Grünfläche:

(Mindestqualität 3xv, mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm)

<i>Alnus glutinosa</i>	-	Schwarz-Erle
<i>Acer platanoides</i>	–	Spitz-Ahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Berg-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Prunus avium</i>	–	Vogel-Kirsche, in Sorten
<i>Salix caprea</i>	-	Sal-Weide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winter-Linde, in Sorten

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste Sträucher:

Mindest-Pflanzqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe.

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Evonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gew. Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

1.7.7 Beleuchtung

Beleuchtungen der Erschließungsanlagen und der Freiflächen im Geltungsbereich sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zulässig. Leuchtmittel im Ultraviolett-Bereich (UV, unter 380nm Wellenlänge) und Quecksilberdampf-Hochdrucklampen sind nicht zulässig.

1.7.8 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Fremdländische Gehölze

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,5 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.