8. Textliche Festsetzungen

Mit dem vorliegenden Deckblatt wird der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Deckblattes ersetzt.

8.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

8.1.1 Art der baulichen Nutzung

SO 1 sonstige Sondergebiete „Ladengebiet – Einzelhandel – Dienstleistung"
Zulässig sind Betriebe nach § 11 Abs. 2 BauNVO, beschränkt auf Ladengebiete, Einzelhandel und Dienstleistung, ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen.

SO 2 sonstige Sondergebiete „großflächige Einzelhandelsbetriebe"
Zulässig sind nur Betriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO, zusätzlich beschränkt auf Sortiment und Verkaufsflächen (VK):

Sortiment für Lebensmittel und übliches Randsortiment	max. zulässige VK 1600 m²
Sonstige Sortimente wie Drogerie, Textil und Schuhe	max. zulässige VK 700 m²

8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ § 19 Abs. 1-3 BauNVO
Die max. zulässige GRZ ist mit 0,6 festgesetzt.

Geschossflächenzahl GFZ
Die max. zulässige GFZ ist mit 0,8 festgesetzt.

Zahl der Vollgeschoße
Die maximal zulässige Zahl der Vollgeschoße ist den planlichen Festsetzungen zu entnehmen.

8.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird in den Sondergebieten SO „großflächiger Einzelhandel und SO „Ladengebiet – Einzelhandel – Dienstleistung" die Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt.
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge bis max. 100 m zulässig.

Die überbaubare Grundstücksflächen der jeweiligen Bauparzellen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb der Baugrenzen sind auch Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

8.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen sind Stellflächen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO zulässig.
Außerdem sind Regenrückhaltebecken, Zisternen oder sonstige bauliche Anlagen zur Regenrückhaltung auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

8.4 Geländeveränderungen

Das Gelände darf in seinem natürlichen Verlauf auch durch die Errichtung von Bauwerken nicht unnötig verändert oder gestört werden, damit ein harmonisches Landschaftsbild erhalten bleibt.
Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sind abweichend vom Geländebestand bis max. +/- 0,50 m zulässig.

8.5 Erd- und Aushubarbeiten

Bei Erd- und Aushubarbeiten im Geltungsbereich ist auf sichtbare Veränderungen des Aushubmaterials bzw. auf Gerüche zu achten. In diesem Fall sind die Bauarbeiten sofort zu unterbrechen und das Landratsamt Regen zu benachrichtigen. Es ist nachweislich sicherzustellen, dass verunreinigter Bodenaushub ordnungsgemäß entsorgt wird. Die entsprechenden Nachweise sind dem Landratsamt Regen – Technischer Umweltschutz – vorzulegen.

8.6 Erhaltung der Versickerungsfähigkeit

Die Befestigung von Flächen ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Befestigte Flächen sind so anzulegen, dass anfallendes Oberflächenwasser möglichst wieder in den Untergrund geleitet werden kann.

Stellplätze sind mit einem offenen Belag (z. B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, oder andere wasserdurchlässige Belagsarten) herzustellen.

8.7 Gebäudegestaltung

8.7.1 Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden entsprechend den Planzeichnungen festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von OK geplantem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufe bzw. bei über das Dach ragenden Wänden bis zur OK Attika.

8.7.2 Dachform und Dachdeckung

Die Gebäude sind mit symmetrischem Satteldach oder Pultdach auszuführen. Die Firstrichtung bei Satteldächern ist parallel zur Längsseite der Gebäude anzuordnen.

Dachneigung	
Satteldach	18 – 24 °
Pultdach	5 – 13 °,
	max. zulässige Pultdachbreite 35 m
Dachdeckung	nicht reflektierende Dacheindeckung

Die Gebäude können auch mit Flachdach, oder waagrechter Attika mit dahinter liegendem Dachaufbau ausgeführt werden. Schräge Dachflächen dürfen jedoch nicht über die Attika hinaus ragen. Die Attika ist ringsum geschlossen auszubilden.

Flachdächer dürfen begrünt werden.

8.7.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig.

8.7.4 Fassadengestaltung

Wandoberflächen

Zulässige sind nicht reflektierende Werkstoffe und Wandoberflächen.
Als Fassadenfarben sind nur Erdtöne zulässig.

8.7.5 Solare Strahlungsenergie

Zur Ausnutzung solarer Strahlungsenergie sind Fassaden- und Dachkollektoren zulässig.

8.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig an drei Seiten des Gebäudes mit einer max. Ansichtsfläche von 6,50 m² je Gebäudeseite. Freistehende Werbeanlagen und Dachwerbung sind unzulässig. Bei Leuchtreklamen ist grelles Licht, Blink- und Wechsellicht unzulässig. Einzelbuchstaben: max. Höhe: 1,50 m

Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, wenn folgende Größen eingehalten werden:

max. Höhe ab OK geplantem Gelände:	2,50 m
max. Ansichtfläche je Werbeanlage:	6,50 m²

Die Zahl der insgesamt außerhalb der Baugrenzen zulässigen Werbeanlagen wird auf fünf beschränkt. Innerhalb einer parallel zur Frauenauer Straße verlaufenden 10 m breiten Zone, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, ist insgesamt nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Innerhalb dieses Streifens wird die Anbauverbotszone für Werbeanlagen zur Frauenauer Straße hin auf 2,75 m reduziert.

Generell unzulässig sind:

- Lichtwerbung mit Blendwirkung
- Werbeanlagen an Einfriedungen
- mehr als drei Fahnenmasten
- akustische Außenwerbung sowie
- sog. konservierte Musikabspielung über (Außen-) Lautsprecher
- Dachwerbung

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Frauenauer Straße bzw. der Erschließungsstraße Am Scheibenfeld darf durch die Werbeanlagen oder Beleuchtungskörper nicht beeinträchtigt werden. Dazu ist es notwendig, dass Art und Standort der Anlagen im Einzelfall mit dem Straßenbaulastträger (Stadt Zwiesel) abgestimmt werden.

8.9 Textliche Festsetzungen zur Wasserwirtschaft

8.9.1 Niederschlagswasser vom Baugrundstück

Das auf den befestigten Flächen und Dachflächen anfallende Niederschlagswasser darf nicht in den Schmutzwasserkanal geleitet werden. Eine Ableitung des Oberflächenwassers muss über eine flächige Versickerung mit belebter Bodenzone erfolgen, oder über Versickerungsmulden mit belebter Bodenzone und nachgeschaltetem Sickerschacht bzw. Sickerrigole. Das gesamte anfallende Oberflächenwasser sollte möglichst in vollem Umfang auf den Privatgrundstücken versickert werden. Nicht versickerfähiges Oberflächenwasser wird in den Vorfluter, den Kleinen Regen (Gewässer II), eingeleitet.
Im Zuge des Wasserrechtsverfahren ist zu prüfen, ob dies direkt oder mittels Regenrückhaltebecken gedrosselt erfolgen darf.
Sollte ein Regenrückhaltebecken benötigt werden, so ist dies innerhalb des Baugrundstückes zu erstellen.

8.9.2 Schmutzwasser

Die gesamte Kanalerschließung erfolgt im Trennsystem. Die Sondergebiete werden an das bestehende öffentliche Schmutzwassersystem der Stadt Zwiesel angeschlossen.