4. Textliche Festsetzungen

Für das Deckblatt gelten, soweit nicht geändert, die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans „Grenzlandfestplatz".

4.1 Sondergebiet

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet für großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO
Das Sortiment ist auf Bau-, Heimwerker- u. Gartenmarktartikel beschränkt.
Maximale Verkaufsfläche 4000 m².

Sondergebiet für Ladengebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO
Das Sortiment ist auf Textil- und Lederbekleidung und Schuhe beschränkt.
Maximale Verkaufsfläche 500 m².

4.1.2 Maß baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die in der Planzeichnung angegebene maximal zulässige Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

4.1.3 Gebäude

Es gelten die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans unter Punkt 0.6 Gebäude. Für die Parzelle 1 werden die Festsetzungen um folgende Punkte erweitert:

Dachform:	Satteldach, 20-28° Dachneigung
Dachdeckung:	Flachdachpfannen, Glasdach
Wandhöhe an der Traufe:	bei max. 1 Vollgeschoß max. 5,10 m straßenseitig

4.1.4 private Verkehrsflächen

Zufahrten und Stellplätze sind als wassergebundene Decke oder Pflaster mit einer Mindestfugenbreite von 1 cm anzulegen.
Ausnahme:
Flächen, bei denen eine Kontaminierung des Bodens festgestellt wird sind vollständig zu versiegeln. (bituminöser Belag, Zementbeton oder gleichwertiges nach unten abgedichtetes Material)

4.1.5 Stellplatzbilanzierung

Es ist pro 35 m² Verkaufsnutzfläche 1 Stellplatz nachzuweisen.

4.1.6 Bodenbelastungen

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 BauGB dürfen neue Baumaßnahmen entsprechend der zugelassenen baulichen Nutzung erst dann verwirklicht werden, wenn in den kontaminierten Bereichen im notwendigen Umfang Sanierungen bezüglich der Bodenbelastungen durchgeführt worden sind. Im Rahmen der Sanierung ist der Umfang der Maßnahme in einem Sanierungskonzept aufzuzeigen und ein Entsorgungskonzept aufzustellen. Als Grundlage dafür ist das Ausmaß der Bodenbelastung durch ein noch festzulegendes Untersuchungsraster genauer zu bestimmen. Die Untersuchungen sind von einem fachkundigen Ingenieurbüro für Umwelttechnik durchzuführen und mit dem Technischen Umweltschutz am Landratsamt Regen abzustimmen.
Kontaminierte Flächen sind zum Schutz des anfallenden Oberflächenwassers vollständig zu versiegeln.

4.1.7 Werbeanlagen

Freistehende Werbeanlagen und Dachwerbung sind nicht zulässig. Bei Leuchtreklamen ist Wechsellicht unzulässig.
Die Abmessungen der Werbeanlagen dürfen in Länge, Breite und Höhe 2 m nicht überschreiten.
Einzelbuchstaben sollen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

4.1.8 Ausgleichsfläche

Externe Ausgleichsfläche
Der in der Anlage beigefügte Ausgleichsbebauungsplan in der Fassung vom 19.02.2007 wird als Festsetzung Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
Die berechnete externe Ausgleichsfläche von 1.800 m² wird auf einer Teilfläche des Grundstückes der Fl.Nr. 266 der Stadt Zwiesel festgesetzt.
Auf dem beiliegenden Lageplan (Ausgleichsbebauungsplan) mit der eingezeichneten Fläche und dem Katalog der erforderlichen Maßnahmen wird verwiesen.