

4. Festsetzungen durch Text

4.1 Art der baulichen Nutzung

SO sonstige Sondergebiete, großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zulässig sind nur Betriebe nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, zusätzlich beschränkt auf eine max. Verkaufsfläche von 1200 m² und einem Sortiment für Lebensmittel und übliches Randsortiment.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Maximale überbaubare Fläche: 1975 m²

4.3 Gestaltung der baulichen Anlagen

4.3.1 Dachform Hauptgebäude

Das Dach des Hauptgebäudes ist als Pultdach oder leichtes Tonnensegmentdach auszubilden. Die Firstrichtung ist parallel zur Gebäudelängsseite.

Dachneigung bei Pultdach:	max. 10 °
Dachdeckung:	Blech, nicht reflektierend
Dachüberstand Traufe:	max. 1,0 m
Dachüberstand Ortgang:	max. 1,0 m

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe:	5,90 m über 0,00
max. zulässige Wandhöhe am First:	8,60 m über 0,00

Als Wandhöhe gilt das Maß über 0,00 = OK fertiger Fußboden des geplanten Einkaufsmarktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. 0,00 entspricht 582,60 m ü. NN.

4.3.2 Dachform Nebengebäude

Die Dächer von Nebengebäuden sind als Pult- bzw. Flachdächer auszubilden.

Dachneigung bei Pultdach:	max. 5 °
Dachdeckung:	Blech, nicht reflektierend oder Gründach
Dachüberstand Traufe:	max. 0,50 m
Dachüberstand Ortgang:	max. 0,50 m

max. zulässige Wandhöhe an der Traufe:	4,00 m über 0,00
--	------------------

Als Wandhöhe gilt das Maß über 0,00 = OK fertiger Fußboden des geplanten Einkaufsmarktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. 0,00 entspricht 582,60 m ü. NN.

4.3.3 Fassade

Farbe:	weiß oder Erdfarben
Materialien:	Putzfassade oder matte, Nichtreflektierende Metallverkleidung

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gelten, soweit nicht anders geregelt, nach BayBO

4.3.4 Stellplätze

Die Zufahrten zu den offenen Stellplätzen sind mit Pflaster oder Asphalt zu befestigen. Für die Befestigung der Stellflächen wird ein wasserdurchlässiges Pflaster festgesetzt.

Außerhalb der Betriebszeiten ist das Parkplatzgelände abzusperren.

4.3.5 Gelände

Geländeabtragungen sind bis zu einer Gesamthöhe von max. 8,50 m zulässig. Nach einer Abtragung von max. 4,00 ist eine Berme zu errichten.

Aufschüttungen sind bis max. 3,50 m zulässig.

Evtl. notwendige Stützmauern sind in Sichtbeton bzw. Naturstein auszuführen und mit Rankgewächsen zu bepflanzen.

Die im Plan angegebenen Höhenkoten sind +/- 1m verbindlich.

4.3.6 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen max. 1,50 m hoch sein und entweder als Maschendrahtzaun oder als Holzzaun (Lattenzaun) ausgeführt und nach Möglichkeit beidseitig bepflanzt.

Wenn es mit den betrieblichen Gegebenheiten vereinbar ist, soll auf eine Einzäunung verzichtet werden oder nur eine Pflanzung entlang der Grundstücksgrenzen ausgeführt werden.

4.3.7 Bauvorlagen

Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf darstellt. Das Urgelände ist ebenfalls darzustellen.

4.4 Lärmimmissionsschutz

4.4.1 Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz

Es werden „Immissionswirksame Flächenbezogene Schallleistungspegel“ (IFSP) gemäß folgender Tabelle festgesetzt:

Zulässige IFSP [dB (A) je m ² Bezugsfläche (9.291 m ²)]		
Abstrahlrichtung	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr
Westen	59	Betriebsruhe
Norden	58	
Osten	59	

Westen: Wohnbebauung „Zwieselberg Siedlung“

Norden: Wohnbebauung Fl. Nr. 265, 264, 265/1, 266/3, 1074/11

Osten: Allgemeines Wohngebiet lt. Flächennutzungsplan

Die Bezugsflächen sind im nachfolgenden Plan (siehe 4.4.2) nachzulesen.

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten zu keiner Überschreitung der jeweils zulässigen Immissionsanteile IA an den maßgeblichen Immissionsorten in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten führen. Diese Immissionsanteile errechnen sich richtungsabhängig wie folgt je m² anrechenbarer Bezugsfläche S des Betriebsgrundstücks aus den hierfür festgesetzten IFSP und dem Abstandsmaß D_s zwischen Teilschallquelle und Immissionsort:

$$IA = IFSP - D_s$$

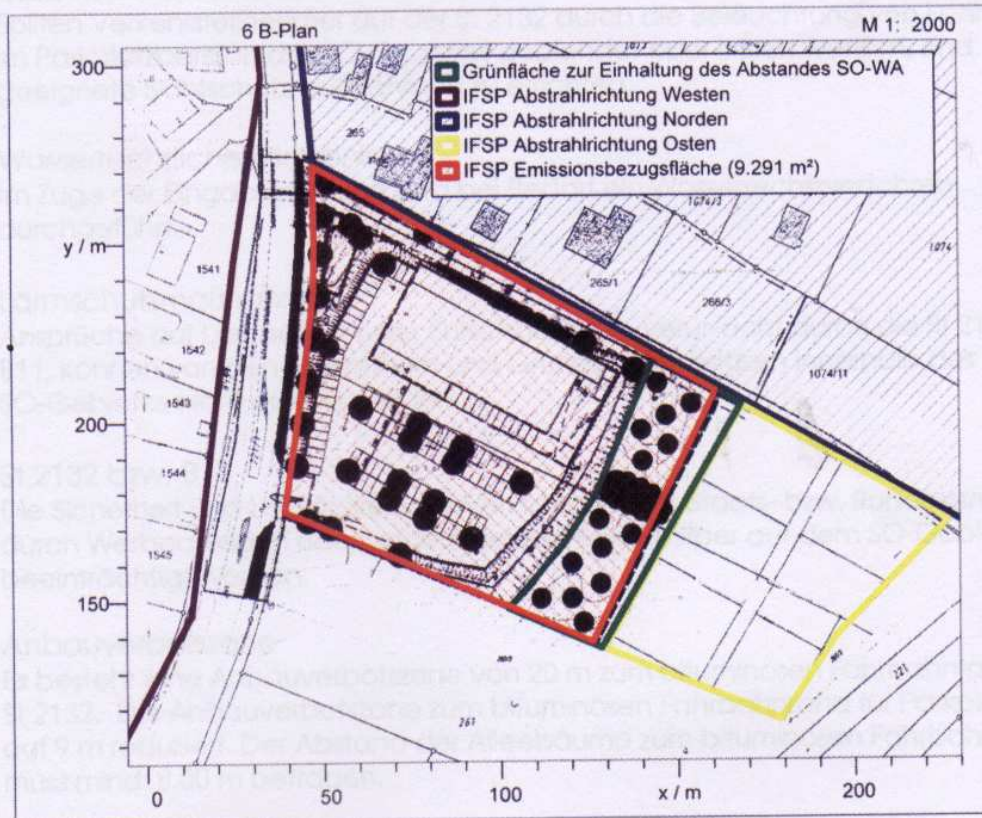
$$D_s = 10 \log(4 \pi s^2)$$

s: horizontaler Abstand von Teilschallquelle zu Immissionsort [m]

Der gesamte zulässige Immissionsanteil eines Betriebes ergibt sich aus der energetischen Summe der zulässigen Immissionsanteile je m² anrechenbarer Grundstücksfläche.

Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse bleiben bei der Berechnung der Immissionsanteile außer Betracht!

4.4.2 Darstellung der Festsetzungen im Bebauungsplan mit angegebenen Bezugsflächen M 1/2000



4.5 Werbeanlagen
Werbeanlagen sind an drei Seiten des Gebäudes mit einer max. Fläche von 6,5 m² je Gebäudeseite zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Dachwerbung sind nicht zulässig.
Bei Leuchtreklamen ist Wechsellicht unzulässig.