

II. Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76 - Regener Straße II“

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Als zulässige Nutzung wird die eines Verbrauchermarkts zur Grundbedarfsdeckung und die eines Non-Food-Ladens festgesetzt.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche für den Verbrauchermarkt beträgt 1.560 m².

Verkauft werden dürfen Lebensmittel und übliche Randsortimente.

Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Non-Food-Ladens beträgt 570 m².

2.0 Bauweise

Es wird eine nach § 22 Abs. 4 BauNVO von Abs. 1 abweichende Bauweise - offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, das die Länge der Hausform mehr als 50 m betragen darf - festgelegt.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgelegt.

Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen (gem. § 14 (1) BauNVO) sind auf die GRZ anzurechnen (gem. § 19 (4) BauNVO)

4.0 Gebäude

4.1 Hauptbaukörper

4.1.1 Zulässige Dachformen:

Pulldächer mit Hartbedachung, Dachneigung 5 - 7°,

Deckungsmaterial: Blechdeckung oder Blech-Profiltafel-Deckung,

Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite.

Maximal zulässige Dachüberstände:

Taufseitig: 1,00 m

Ortgangseitig: 1,00 m

Firstseitig: 2,25 m

4.1.2 Wandhöhe:

Die maximal zulässige traufseite Wandhöhe beträgt 6,15 m bezogen auf FOK EG = ± 0,00 (entspricht 585,10 ü. NN).

Als Wandhöhe gilt das Maß über FOK EG = ±0,00 des geplanten Einkaufsmarktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

± 0,00 wird auf die Höhe 585,10 ü. NN festgesetzt.

4.1.3 Fassaden:
Zulässig sind glatt verputzte Flächen, mit Blech-Profiltafeln (matt, nicht reflektierend) verkleidete Flächen, Sichtbeton-Flächen, sowie großflächig verglaste Pfosten-Riegelkonstruktionen, wobei ein unruhig wirkender Wechsel unterschiedlicher Flächen unzulässig ist.
Die Hauptflächen der Putz- und Sichtbetonflächen sind weiss oder erdfarben zu streichen.

4.2 Anbauten und Vordächer
Anbauten und Vordächer haben sich in ihrer Dimensionierung eindeutig dem Hauptbaukörper unterzuordnen.

4.2.1 Zulässige Dachformen:
Flachdächer mit Hartbedachung
Pulldächer mit Hartbedachung, Dachneigung 5 - 7°
Deckungsmaterial: Blechdeckung oder Blech-Profiltafel-Deckung,
Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite.

Maximal zulässige Dachüberstände:

Taufseitig: 0,50 m

Ortgangseitig: 0,50 m

Firstseitig (b. Pulldächern): 1,50 m

Vordächer mit Hartbedachung, Dachneigung 5 - 7°
Deckungsmaterial: Blechdeckung oder Blech-Profiltafel-Deckung,
Firstrichtung parallel zur Gebäudelängsseite.

Vordächer als seitliche Verlängerung von Dächern der Anbauten sind bis zu einer Länge von 18,50 m und der Tiefe der Dächer der Anbauten im Einzelfall auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.2.2 Fassaden:
Die Fassaden haben sich in ihrer Erscheinung an diejenigen des Hauptbaukörpers anzupassen.

5.0 **Abstandsflächen**

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 2008 wird für anwendbar erklärt.

6.0 **Einfriedungen**

6.1 Lage:
Einfriedungen sind nur im südlichen Geltungsbereich (Anlieferbereich) des Bebauungsplanes zulässig. Ausgenommen hiervon sind Schranken bzw. Tore an den Zu-/Abfahrten zum öffentlichen Straßenraum (Regener Straße, St 2132).

6.2 Höhe der Einfriedungen:
Eine maximal zulässige Höhe von 1,80 m wird festgesetzt.

- 6.3 **Art der Einfriedung:**
Es sind Maschendraht- und Holzlattenzäune zulässig. Diese sind beidseitig zu bepflanzen. Im Bereich von Zu-/Abfahrten sind manuelle oder automatische Schranken bzw. Tore zulässig.
- 7.0 **Blendschutz**
Ein Blendschutz ist entlang der nordwestlichen und nordöstlichen Grenze des Stellplatzbereichs zur angrenzenden Wohnbebauung hin an der Böschungskrone auszubilden. Dieser ist beidseitig zu bepflanzen.
Eine maximal zulässige Höhe von 1,20 m wird festgesetzt.
- 8.0 **Bepflanzung**
Bepflanzungen werden entsprechend dem Grünordnungsplan festgesetzt.
Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1/200 mit einzureichen, der die Vorgaben des Grünordnungsplans berücksichtigt.
- 9.0 **Gestaltung des Geländes**
Geländeaufschüttungen sind bis zu einer Gesamthöhe von 8,00 m zulässig.
Stützmauern sind in Sichtbeton bzw. Naturstein auszuführen und zu bepflanzen.
Die sichtbare Höhe der Stützmauern darf 1,50 m nicht überschreiten.
Die im Plan „Profile“ dargestellte Lage von Böschungsfuß und Böschungskrone wird verbindlich festgesetzt.
Die im Plan „Profile“ angegebenen Soll-Höhenkoten und Bachsohlen-Sollkoten sind $\pm 0,50$ m verbindlich festgesetzt.
- 10.0 **Festsetzung zu Bauvorlagen**
Zu jedem Bauplan ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Gebäudes und den geplanten Geländeverlauf, sowie das Urgelände darstellt.
- 11.0 **Stellplatzbereich**
Die Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätze sind mit Pflaster auszuführen.
Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse (siehe geotechnischer Bericht, IFB Eigenschenk) und der geplanten Auffüllung sind die Rahmenbedingungen für eine Versickerung des Niederschlags- und Oberflächenwassers nicht gegeben.
- 12.0 **Aussenwerbung**
Werbeanlagen sind zulässig an drei Seiten des Gebäudes mit einer max. Ansichtsfläche von 6,5 m² je Gebäudeseite. Freistehende Werbeanlagen und Dachwerbung sind unzulässig. Bei Leuchtreklamen ist Wechsellicht unzulässig.

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

max. Höhe:	ab OK Gelände	5,00m
max. Breite:	beleuchtet	2,00m
	unbeleuchtet	4,00m
max. Ansichtsfläche je Werbeanlage:	beleuchtet	6,50m ²
	unbeleuchtet	11,00m ²

Die Zahl der insgesamt außerhalb der Baugrenzen zulässigen Werbeanlagen wird auf fünf beschränkt. Innerhalb einer parallel zur St 2132 verlaufenden 40 m breiten Zone ist insgesamt nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Innerhalb dieses Streifens wird die Anbauverbotszone für Werbeanlagen zur St 2132 hin auf 8 m reduziert.

Generell unzulässig sind:

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

13.0 Wasserwirtschaft

- 13.1 Flächenversiegelungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
- 13.2 Oberflächenwasser ist in das Regenrückhaltebecken über offene Flächen, wie Pflanzflächen/Entwässerungsmulden oder Einlaufstellen/Schächte einzuleiten. Gestaltung nach Grünordnungsplan.
- 13.3 Die Vorgaben der Planung zur Entwässerung vom Ing.-Büro Schlegel, München, und des wasserrechtlichen Verfahrens sind zu beachten.

14.0 Immisionsschutz und Altlasten

14.1 Immisionsschutz

Die Vorgaben der DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - sind zu beachten. Im Gebiet „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76 - Regener Straße II“ werden „Immissionswirksame Flächenbezogene Schallleistungspegel“ (IFSP) gemäß folgender Tabelle festgesetzt:

	IFSP tags (6:00-22:00 Uhr) in dB(A)	IFSP nachts (22:00-6:00 Uhr) in dB(A)
Bauflächen + Parkflächen	59	44

(siehe auch planliche Festsetzungen)

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionsverhalten zu keiner Überschreitung führt. Diese errechnen sich aus den für das Betriebsgrundstück festgesetzten IFSP, aus der Fläche des Betriebsgrundstücks und dem Abstandsmaß nach dem unten beschriebenen Verfahren.

Bei der Festlegung der Höhe der im Bebauungsplan festgesetzten "immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel" (IFSP) wird nur das Abstandsmaß (Abstand zum Schutzobjekt) berücksichtigt. Abschläge für Zusatzdämpfungen wie Luftabsorptions-, Boden- und Meteorologiedämpfung sowie Abschirmungen bleiben demnach auch bei der Berechnung der resultierenden (zulässigen) Immissionsanteile (Immissionskontingente) eines Betriebsgrundstücks außer Betracht. Derartige Zusatzdämpfungen werden erst im Einzelgenehmigungsverfahren bei der Prüfung des (tatsächlichen) anteiligen Immissionskontingentes im Rahmen der konkreten Betriebsbeurteilung eingerechnet. Berücksichtigt wird hierbei die wirkliche Schallausbreitung unter den tatsächlichen Verhältnissen des konkreten Vorhabens und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Genehmigung. Dem Vorhabensträger bleibt damit die Entscheidung überlassen, mit welchen Mitteln (z. B. schallabschirmende Anordnung von Gebäuden zwischen Lärmquelle und Immissionsort oder entsprechende Grundrissausbildung von Betriebsgebäuden) er eine Überschreitung seines Immissionskontingents verhindert.

Das Abstandsmaß D_s wird aus dem horizontalen Abstand s [m] zwischen Schallquelle und Immissionsort wie folgt berechnet: $D_s = 10 \lg(4ps^2) = 20 \lg(s) + 11$ [dB]; der zulässige Immissionsanteil (IA) je m^2 einer Teilfläche (eines Betriebsgrundstücks) errechnet sich aus den dafür festgesetzten IFSP wie folgt: $IA = IFSP - D_s$.

14.2 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde von der IFB Eigenschenk, Deggendorf, ein umwelttechnischer Bericht erstellt.

Altlasten wurden im bestehenden Autohaus und im Nord-Osten des Geltungsbereichs auf Fl.Nr. 216/1 angetroffen.

Hierzu wurde auch im Umweltbericht zum Bebauungsplan Stellung genommen.

Im Zuge einer Bebauung müssen die Vorgaben des umwelttechnischen Berichts zum Rückbau des Gebäudes und der Entsorgung des belasteten Materials beachtet werden.

15.0 Festsetzungen zur Lagerung des Räumschnees

Der anfallende Räumschnee ist so zu beseitigen, dass eine Schädigung der Nachbargrundstücke vermieden wird. Eine Lagerung auf den, der Nachbarbebauung zugeneigten Böschungen, auf öffentlichen Verkehrsflächen (Böschung Staatsstraße) und im Gewässerbett des Zwieselberger Bachs ist nicht zulässig. Ggf. ist der Räumschnee abzutransportieren.

16.0 Oberflächenwasserableitung St 2132

Die St 2132 entwässert derzeit über die Dammschulter.
Es ist entlang der St 2132 an der Grundstücksgrenze eine Entwässerungsmulde zu errichten, um die Entwässerung über die Dammschulter sicherzustellen.

17.0 Ausgleichsflächen

Die Ausgleichsflächen Grundstück Fl.Nr. 871, Gemarkung Bärnzell sind den Eingriffgrundstücken (Baugrundstücke Fl.Nr. 214/3, 215, 216/1 und TF 217, Gemarkung Bärnzell) zugeordnet.

Auf den Ausgleichsbebauungsplan in der Anlage wird verwiesen.

2. Wasserrechtliche Erlaubnisse

In Zuge der Eingriffsplanung wird für die Verlegung des Zulaufkanals für die Entwässerungsmulde eine Wasserrechtliche Erlaubnis durchgeführt.

3. St 2132 bzw. B 11

Die Stellung der St 2132 bzw. B 11 ist durch die Verkehrsplanung oder die Verkehrsplanung nicht zu beeinträchtigen. Dazu ist es notwendig, dass Art und Anzahl der Anlagen im Einzelfall mit dem Straßenverkehrsamt (Städtisches Bauamt Passau) abgestimmt werden.

4. Anbauverbote

Die Anbauverbote von 30 m zum baulichen Fahrbahnrand der St 2132 ist zu beachten.

Für die Kleinstellplätze ist die Anbauverbotezone auf 5 m reduziert.

Für das Gebäude ist die Anbauverbotezone auf 11 m reduziert.

Für Werbeanlagen ist die Anbauverbotezone auf 3 m reduziert.

Der Abstand von Bäumen zum baulichen Fahrbahnrand der St 2132 muss mindestens 5 m betragen. Der Sicherheitsraum gem. MAS-Q ist von Bäumen freizuhalten.

Das Sichtdreieck für die Mindesthöhe auf der St 2132 muss von jeglicher Bepflanzung, Hecken, Mauern und sonstigen Hindernissen freigehalten werden.

Die Mindesthöhe der Bepflanzung ist der Längsachse der St 2132 nicht weiter als der Fahrbahnbreite bzw. es heißt, dass die verbleibende Sichtweite der Verkehrsteilnehmer nicht eingeschränkt werden.

5. Opt- und Sichtverhältnisse

aufgestellt, Regensburg, 05.10.2007

ergänzt, Regensburg, 11.12.2007, 17.12.2007, 05.02.2008, 06.03.2008, 19.06.2008