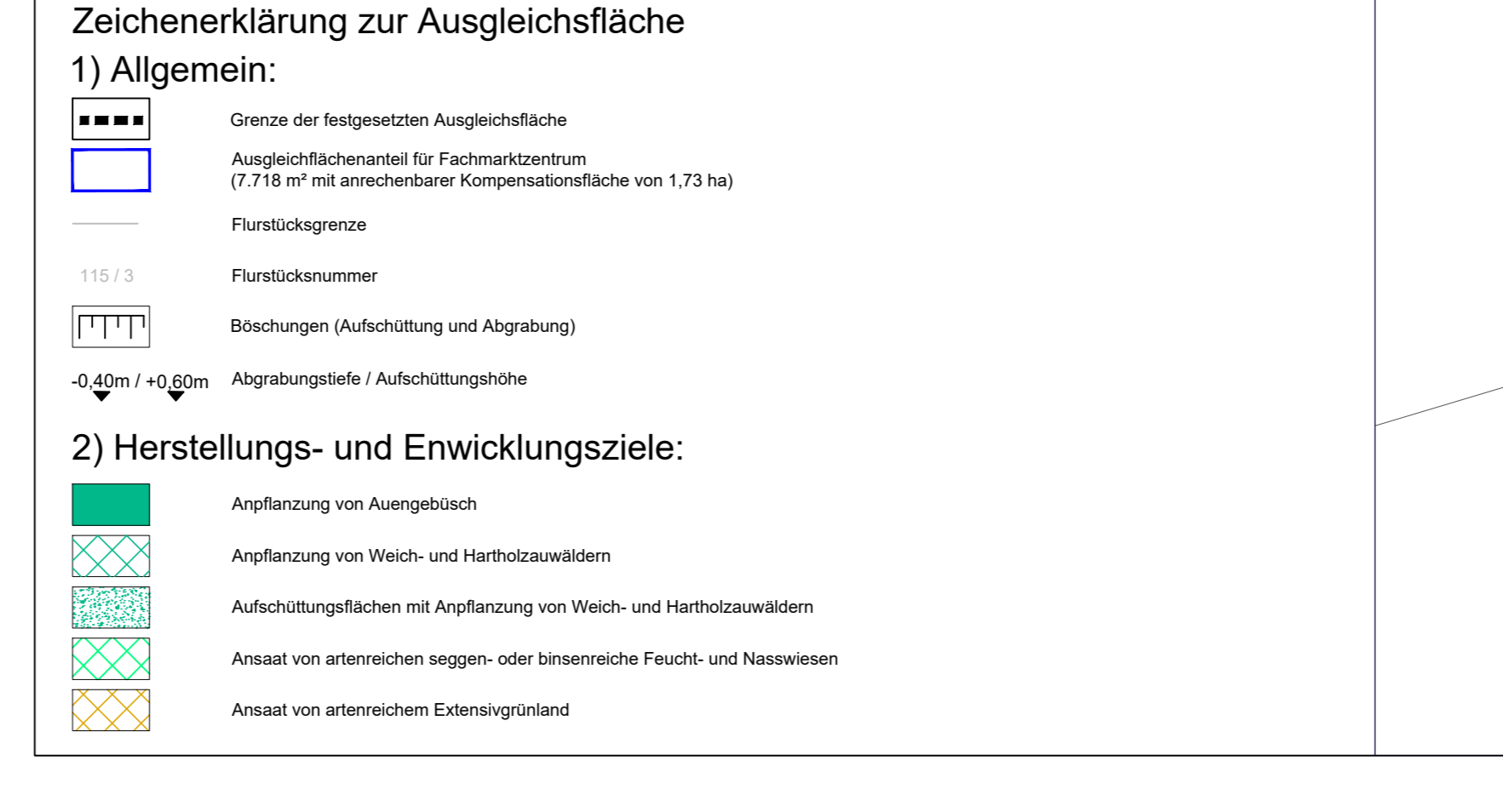




Fläche südwestlich von Ittling,  
Flurnummer 780, Gemarkung Ittling,  
Anrechenbare Kompensationsfläche für die gesamte Ausgleichsfläche: 7,41 ha  
Ausgleichserfordernis: 1,73 ha

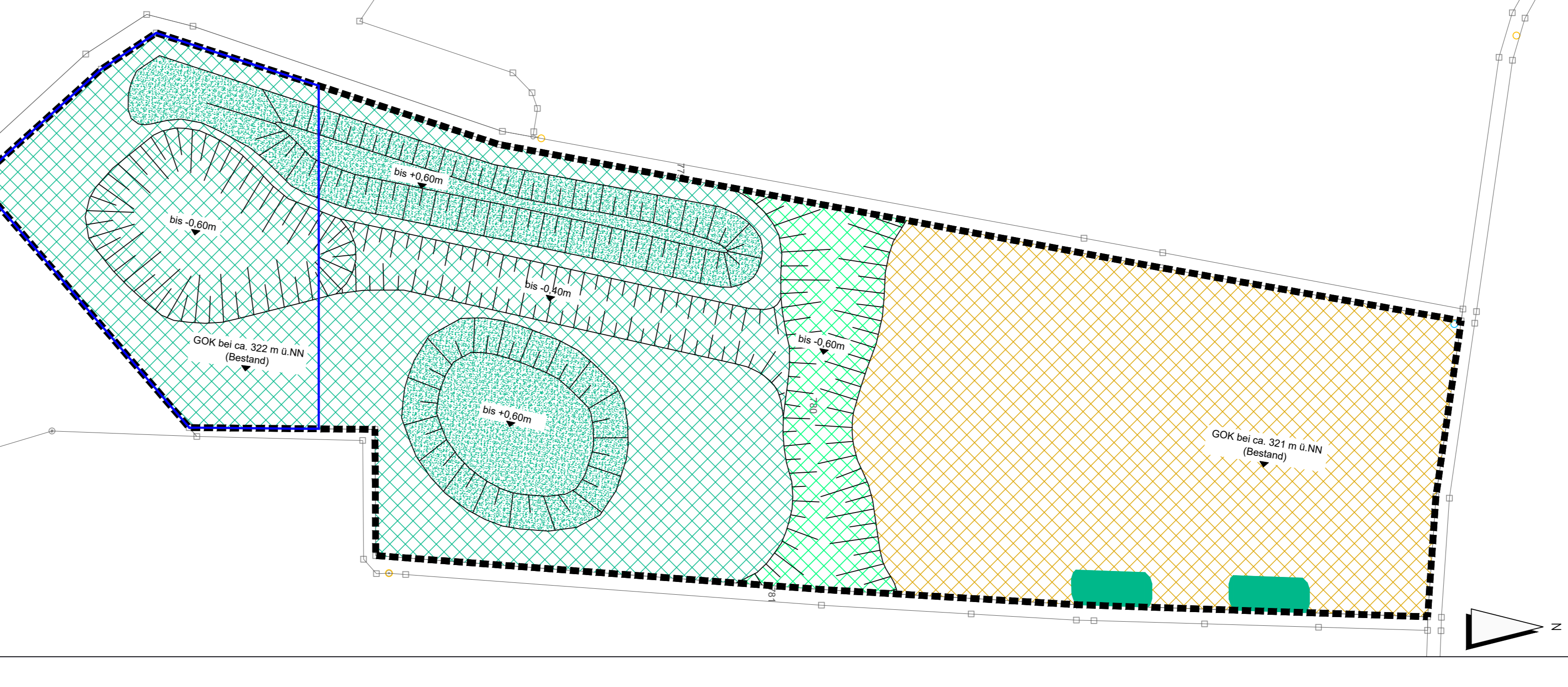


C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Der Geltungsbereich wird als Fläche für ein Sondergebiet mit Fachmarktzentrum festgesetzt.
1.2 Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 8.000 m² im gesamten Sondergebiet.
1.3 Gemäß § 11 Abs. 3 BauVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungen mit ausschließlich fliegenden Nutzungen mit der jeweiligen maximalen Verkaufsfläche (VF) zusätzlich zulässig der Sortimenten in Festsetzung 1.4.
1.4 Lebensmittel-Vollsortimenter mit Backshop (incl. Verkaufsflächen und Verzeihbereich im Außenbereich): VF max. 2.100 m²
Lebensmittel-Discounter: VF max. 1.200 m²
Discounter: VF max. 1.250 m²
Fachmarkt für Textil-/ Lederwaren und Schuhe: VF max. 500 m²
Fachmarkt für Haus- und Heimtextilien, Möbel, Bettwaren, Dekoartikel (incl. Verkaufsflächen im Außenbereich): VF max. 1.050 m²
Fachmarkt für Heimtextil- und Zooartikel, Tiere, Hundefuttermittel, Tierarzt: VF max. 450 m²
Fachmarkt für Bekleidung: VF max. 800 m²
Fachmarkt für Sortimente gemäß Festsetzung 1.4: VF max. 700 m²
Zulässig sind Sortimente des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie folgende innenstadtrelevanten Sortimenten:
Textilwaren, Bekleidung
Baby- und Kinderartikel
Apotheken- und Sanitätsartikel
Sportartikel, Sportgeräte
Haarstyling
Haushaltswaren
Bücher, Zeitschriften
Foto- und Elektroartikel, Artikel für Ton- und Bildträger
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für die GRZ II (=Grundflächenzahl von Hauptanlagen) 0,5. Die GRZ II (=Grundflächenzahl von Haupt- und Nebenanlagen) ist mit 0,9 festgesetzt (vgl. Festsetzungen durch Plänezeichnungen). Für die Geschossflächenzahl gilt der in der Planzeichnung angegebene Wert als Höchstgrenze.
2.2 Die zulässige Wandhöhe wird vom Höhenbezugs punkt bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) gemessen.
Der Höhenbezugspunkt liegt bei 318,00 m NN.
2.3 Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mind. 2,0 m einer Geschossehöhe von nicht weniger als 2,00 m (gemäß Art. 2 Abs. 5 Satz 2 BayBO (Fassung von 1997) in Verbindung mit Art. 83 Abs. 6 BayBO (aktuelle Fassung vom 14.08.2007)).
3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
3.1 Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 BayBO unter Anwendung des Höhenbezugspunktes von 318,00 m NN.
3.2 Nebenanlagen (u.a. für Müllabfuhr, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge), Werbeanlagen sowie Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
3.3 Nebengebäude sind nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenze zulässig. Garagen sind nicht zulässig.
4. Gestaltung
4.1 Dachform:
Zulässig sind nur Putz- und Flachdächer.
Dachabdichten für Technikaufbauten, Treppenhäuser, Aufzugschächte, Lüftungsanlagen usw. mit einer max. Höhe von 3 m über dem Wandabschluss (Attika) sind zulässig und sind nach Dachrand (Attika) zurückgesetzt herzustellen.
Auf den Dächern sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.
4.2 Dach- und Wandflächen:
Unzulässig sind grobe Anstriche, Signal- oder Leuchtfarben und glänzende, stark reflektierende Materialien.
4.3 Glasfassaden:
Es sind Glasfassaden zu vermeiden, die reflexionsarm und vögelfreundlich sind.
Soweit aus technischen oder Sicherheitsgründen zulässig, sind tierverträgliche Baum- und Dämmstoffe sowie tierverträgliche Schutzanstriche zu verwenden (z.B. Zäunern, Lösswasserleisch etc.). Dies umfasst die Planung, Herstellung, Anschaffung, Veralterung, Erneuerung, Unterhaltung und Veränderung der Lösswasserleisch.
5. Beleuchtung und Werbeanlagen
5.1 Die Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind so herzustellen, dass die benachbarten Flächen sowie der Verkehr auf der Scheiberstraße und der Staatsstraße St 2124 nicht durch Lichtabstrahlung beeinträchtigt und nicht geblendet werden.
5.2 Bei der Außenbeleuchtung muss diffuse Lichtabstrahlung durch präzises und bedarfsgerechtes Ausleuchten vermieden werden.
5.3 Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstärkung vom Grundstücksrand nach innen gerichtet anzubringen.
5.4 Es sind Leuchten mit möglichst niedrigem Lichtpunkt zu verwenden.
5.5 Bei der Nachtbeleuchtung sind Leuchten zu verwenden, die eine geringe Anlockwirkung für Insekten haben.
5.6 Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
5.7 Auf eine nächtliche Beleuchtung für Fassaden, Parkplätze und Erschließungsflächen ist zu verzichten, soweit es nicht aus Sicherheitsgründen für erforderlich gehalten wird.
5.8 Werbeanlagen sind zulässig. Werbeanlagen mit Wechsel- oder Blinklicht sowie Leuchtreklamen mit grellen Farben sind unzulässig. Eine Blendung des Verkehrs ist unzulässig. Die Werbeanlagen sind in den Baugenehmigungsunterlagen darzustellen.
5.9 Freistehende Werbeanlagen, sog. Pyläone, dürfen die Verkehrssicherheit, besonders im Hinblick auf Sichtverhältnisse, nicht beeinträchtigen und sind bis zu einer Höhe von maximal 10 m zulässig, gemessen ab der Geländeoberfläche.
6. Stellplätze
6.1 Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Plattling vom 25.03.2021. Gemäß Anlage 1 zur Stellplatzsatzung ist für Verkaufsstellen mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab 800 m² Verkaufsfläche je angefangenen 30 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz herzustellen. Bei Fachmärkten (incl. Drogeriemärkte) ist je angefangene 50 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz herzustellen.
6.2 Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Es ist wasserdrurchlässiger Belag zu wählen.
7. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
7.1 Schutzstreifen für Versorgungsleitungen sind nach den jeweiligen Vorschriften von jeglichen Eingriffen, die betriebschwerwiegend sowie leistungsfähigende Einwirkung darstellen, freizuhalten.
7.1.1 Schutzstreifen müssen zur Ausübung der Leitungswartung sowie bei der Durchführung eventueller Prüf- und Reparaturarbeiten an den Leitungen zu jeder Zeit zugänglich sein und behäufert und begreifbar bleiben.
7.1.2 Schutzstreifen sind in einem Abstand von 2,0 m zu beiden Seiten der Leitungen und Leitungen erfolgen. Das Merkmal über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der "Forschungsanstalt für Straßen- und Verkehrswesen" ist zu beachten.
7.2 Umgang mit Versorgungsleitungen
7.2.1 Falls technisch umsetzbar sind Strom-, Wasser- und Fernwärmeleitungen sowie Abwasserkanäle unterirdisch zu verlegen. Die jeweiligen Abstände sind nach den entsprechenden Richtlinien einzuhalten. Falls technisch umsetzbar sind die jeweiligen Hausanschlussleitungen unter Berücksichtigung der festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.
7.2.2 Falls technisch umsetzbar sind die festgesetzten Pflanzflächen sowie straßenbegleitende Pflanzstreifen von Ver- und Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Planung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

A) FESTSETZUNGEN
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
4. GESTALTUNG
5. VERKEHRSFLÄCHEN
6. GRÜNORDNUNG
7. SONSTIGES



- 8. Abfall- und Wertstoffbehälter
9. Sichtdreiecke
10. Einfriedungen
11. Niederschlagswasser
12. Brandschutz
13. Geländemodellierung
14. Schallschneidende Festsetzungen
15. Befanzung und Freiflächengestaltung
16. Bepflanzung
17. Pflegemaßnahmen
18. Ausgliederung
19. Baugrenze
20. Regelerwerke
15.3.6 Für die Stell- und Parkstellplatzbegrenzung ist durchschnittlich 1 Baum pro 8 Stellplätze vorzusehen.
15.3.7 Innerhalb einer Baureihe ist nur eine Baumart zu verwenden.
15.3.8 Sämtliche Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
15.4 Gehölzanzucht:
15.4.1 Zu pflanzen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Gehölze aus der Herkunftsregion Alpenvorland.
15.4.2 Für das Landschaftsbild negative Arten, wie Thuja, Spireen, Fichten, Tannen, Zypressen, Hängefarnen sowie alle züchterischen Auslesen mit blauer Blattauffassung sind nicht zulässig.
15.4.3 Für die Bepflanzung im Westen-, Süden-, Osten und Norden sind die Gehölze der Artenlisten 1, 2 und 3 zu verwenden. Für die Parkplatzbepflanzung sind die Artenlisten 1 und 2 sowie zusätzlich die Baum-Fleckenrinne (Amenlicher arborosa, H. 3xv, STU 12-14) zu verwenden. Bei der Gehölzwahl handelt es sich um folgende Arten:
Artenliste 1: Großkrone Bäume (20 - 30 m)
Artenliste 2: Mittel- bis Kleinkrone Bäume (7 - 20 m)
Artenliste 3: Sträucher
Artenliste 4: Stauden
Artenliste 5: Wasserflächen, Saunenanlagen, Staudenflächen
Artenliste 6: Die Wiesen im südlichen und westlichen Randbereich sind als Extensivwiese zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Das Mähgut ist in seinen Flächen unverzüglich zu entfernen.
Artenliste 7: Fassaden- und Dachbegrünung:
Artenliste 8: Ausgliederung
Artenliste 9: Bepflanzung
Artenliste 10: Bepflanzung

D) HINWEISE DURCH TEXT

- 1. Wasserversorgung, Wasserschutz, Strom, Glasfaser
2. Brandschutz
3. Deutsche Telekom
4. Immissionsschutz
5. Bauverfahren
6. Baustoffe, alternative Energien, Ökologie, Gestaltung
7. Denkmalpflege
8. Altlasten und Kampfmittel
9. Aufschüttungen und Abgrabungen
10. Regelerwerke
16. Baugrenze
16.1 Mit dem Baugrenzen sind auch Festsetzungen zur Ausgliederung einzuzeichnen, die den Anschluss zur Straße, die Höhenlinie des Eingangs sowie den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks darstellt, unter Angabe des festgesetzten Höhenbezugspunktes für die maximal zulässige Wandhöhe.

VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: Item No. and Description. Contains procedural notes regarding public participation, consultation, and implementation of the plan.

Nr.	Inhalt
1.	Aufstellung des Beschlusses: Der Stadtrat Plattling hat in seiner Sitzung am ... die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Fachmarktzentrum an der Scheiberstraße' beschlossen und am ... der Planung zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
2.	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom ... hat in der Zeit vom ... bis einschließlich ... stattgefunden. Dies wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
3.	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB zum Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom ... hat bis einschließlich ... stattgefunden.
4.	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: Der Bebauungsplanentwurf i.d.F. vom ... wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis einschließlich ... öffentlich ausgesetzt. Dies wurde am ... ortsüblich bekanntgemacht.
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange: Den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme eine Frist bis ... gesetzt.
6.	Satzungsbeschluss: Der Stadtrat Plattling hat mit Beschluss vom ... den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 'Fachmarktzentrum an der Scheiberstraße' mit Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung sowie die Erklärung über die Berücksichtigung der Umweltbelange wurde getilgt. Plattling, den ... (Siegel) Hans Schmalhofer, Erster Bürgermeister
7.	Ausgefertigt: Plattling, den ... (Siegel) Hans Schmalhofer, Erster Bürgermeister
8.	Inkrafttreten: Der Satzungsbeschluss über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 'Fachmarktzentrum an der Scheiberstraße' wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist damit rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Plattling, Zimmer 209, zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 und 4 und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden. Plattling, den ... (Siegel) Hans Schmalhofer, Erster Bürgermeister

Dr. Schöber
Kommunikation &
Projektmanagement