Bebauungsplan mit Grünordnung

Maßstab 1:1000

ZEICHENERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG

A) FESTSETZUNGEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 SO Sondergebiet: "Fachmarktzentrum"

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 0,9 Grundflächenzahl (GRZ II)
2.2 0,9 Geschossflächenzahl als Höchstmaß

Baufeld 1

2.3 II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
2.4 WH 9,00 m Für Baufeld 1 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 9,00 m. Der obere und untere Bezugspunkt für die Wandhöhe richtet sich nach den textlichen Festsetzungen unter Ziffer C) 2.2.
2.5 ✓318,00 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN) für die max. Wandhöhe

Baufeld 2

2.6 II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
2.7 WH 7,00 m Für Baufeld 2 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 7,00 m. Der obere und untere Bezugspunkt für die Wandhöhe richtet sich nach den textlichen Festsetzungen unter Ziffer C) 2.2.
2.8 ✓318,00 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN) für die max. Wandhöhe

Baufeld 3

2.9 II zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
2.10 WH 7,50 m Für Baufeld 3 beträgt die maximal zulässige Wandhöhe 7,50 m. Der obere und untere Bezugspunkt für die Wandhöhe richtet sich nach den textlichen Festsetzungen unter Ziffer C) 2.2.
2.11 ✓318,00 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN) für die max. Wandhöhe

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

3.1 a abweichende Bauweise
3.2 Baugrenze, festzusetzende
3.3 Maß der Tiefe für Abstandsflächen der Außenwände von Gebäuden von 0,1 H

4. Gestaltung

4.1 FD Flachdach
4.2 PD Pultdach

5. VERKEHRSFLÄCHEN

5.1 Straßenverkehrsflächen öffentlich
5.2 R+F Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Rad- und Fußweg -
5.3 Str Ein- und/oder Ausfahrtbereich
5.4 Zu- und/oder Ausfahrt (in Fahrtrichtung)
5.5 Sichtdreieck

6. GRÜNORDNUNG

6.1 öffentliche Grünflächen
6.2 Zu begrünende Flächen
6.3 Bäume zu pflanzen (nicht standortgebunden)
6.4 Gehölzgruppen zu pflanzen (nicht standortgebunden)
6.5 Bäume zu erhalten
6.6 Versickerungsbereiche

7. SONSTIGES

7.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (u. a. für Müllcontainer, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge), Stellplätze und deren Zufahrten, Anlieferungsflächen, Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen
7.2 Werbestellfläche für Pylon (nicht standortgebunden)
7.3 L.SW Lärmschutzwand
7.4 ✓317,60 Höhenbezugspunkt in Meter über Normalnull (NN) für die max. Wandhöhe der Lärmschutzwand
7.5 Rampe

B) HINWEISE

1 geplante Gebäude
2 bestehende Gebäude
3 Fahrgassen bzw. Zufahrten zu Stellplatzflächen, Anlieferungsbereiche, Wege
4 Stellplatzflächen, Grünflächen im Bereich der Stellplatzflächen
5 TS Trafostation
6 Gehölze zu erhalten
7 Flurstücksgrenze
8 115 / 3 Flurstücksnummer
9 10 Bemaßung in Meter
10 Fachmarkt Nutzung gemäß BauGB zur Art der baulichen Nutzung

Planunterlage (digitale Flurkarte) Stand 06.2019
Zeichenerklärung Stand 14.06.2021

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 Einkaufszentrum für Einzelhandelsbetriebe sowie für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzt.
1.2 Die maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt 7.704 m² im gesamten Sondergebiet.
1.3 Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe sowie Dienstleistungen mit ausschließlich folgenden Nutzungen mit der jeweiligen maximalen Verkaufsfläche (VF) zulässig zuzüglich der Sortimente in Festsetzung 1.4:
- Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop (Verkauf- und Verzehrfläche) ohne Ausserverkaufsfläche: VF max. 1.966 m²
- Verkaufsfläche und Verzehrbereich im Aussenbereich des Lebensmittelvollsortimenters: VF max. 86 m²
- Lebensmitteldiscounter: VF max. 1.200 m²
- Drogeriemarkt: VF max. 1.217 m²
- Fachmarkt für Textil-/ Lederwaren und Schuhe: VF max. 476 m²
- Fachmarkt für Haus- und Heimtextilien, Möbel, Bettwaren und Dekoartikel ohne Verkaufsflächen im Aussenbereich: VF max. 950 m²
- Fachmarkt für Elektrokleingeräte des Fachmarktes für Haus- und Heimtextilien, Möbel, Bettwaren und Dekoartikel: VF max. 100 m²
- Fachmarkt für Heimtier- und Zooartikel, Tiere und Tierarzt: VF max. 480 m²
- Fachmarkt für Bekleidung: VF max. 800 m²
- Fachmarkt für Sortimente gemäß Festsetzung 1.4: VF max. 429 m²
1.4 Zulässig sind Sortimente des sonstigen Bedarfs gemäß Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sowie folgende innenstadtrelevanten Sortimente:
- Textilwaren, Bekleidung
- Baby- und Kinderartikel
- Sanitätsartikel
- Apothekenartikel (mit maximaler Verkaufsfläche von 250 m²)
- Sportartikel, Sportgeräte
- Heimtextilien
- Haushaltswaren
- Bücher, Zeitschriften
- Foto- und Elektroartikel, Artikel für Ton- und Bildträger
1.5 Unzulässig ist das Sortiment Fahrräder und Zubehör des sonstigen Bedarfs aus Anlage 2 zur Begründung des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).
1.6 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind Ausnahmen von Sortimenten zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung beträgt für die GRZ I (=Grundflächenzahl von Hauptanlagen) 0,5. Die GRZ II (=Grundflächenzahl von Haupt- und Nebenanlagen) ist mit 0,9 festgesetzt (vgl. Festsetzungen durch Planzeichen). Für die Geschossflächenzahl gilt der in der Planzeichnung angegebene Wert als Höchstgrenze.
2.2 Die zulässige Wandhöhe wird vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) gemessen. Der Höhenbezugspunkt liegt bei 318,00 m ü NN.
2.3 Vollgeschosse mit Geschossen, die vollständig oberhalb des natürlichen Geländeoberfläche liegen und über mind. 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mind. 2,30 m haben, 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. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Das Maß der Tiefe der Abstandsflächen für Außenwände von Gebäuden, die entlang der mit dem Planzeichen "A) 3.3" gekennzeichneten Linie errichtet werden, wird auf 0,1 H festgesetzt. Im Übrigen gelten die jeweiligen gesetzlichen Vorschriften zur Abstandsflächenrecht.
3.2 Nebenanlagen (u.a. für Mülicontainer, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, unterirdische Löschwassersisternen, Trafohäuschen, Werbeanlagen sowie Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswägen) 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 Pult- und Flachdächer.
Dachaufbauten für Technikaufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte, Lüftungsanlagen usw. mit einer max. Höhe von 3 m über dem Wandabschluss (Attika) sind zulässig und sind vom Dachrand (Attika) zurückversetzt herzustellen.
Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zulässig.
4.2 Dach- und Wandflächen:
Unzulässig sind grelle Anstriche, Signal- oder Leuchtfarben und glänzende, stark reflektierende Materialien.
4.3 Glasfenster:
Es sind Glasfenster zu verwenden, die reflexionsarm und vogelfreundlich sind.
4.4 Soweit aus technischen oder Sicherheitsgründen zulässig, sind tierverträgliche Bau- und Dämmstoffe sowie tierverträgliche Schutzanstriche zu verwenden.
4.5 Es sind Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen die Tierfallen, wie z. B. Schornsteine, Licht- und Abwasserschächte, Wasserbehälter sowie gelagerte Roh- und Abfallstoffe, vermeiden.

5. Beleuchtung und Werbeanlagen

5.1 Die Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind so herzustellen, dass die benachbarten Flächen sowie der Verkehr auf der Scheibler Straße und der Staatsstraße St 2124 nicht durch Lichtabstrahlung beeinträchtigt und nicht geblendet werden.
5.2 Bei der Außenbeleuchtung muss diffuse Lichtabstrahlung durch präzises und bedarfgerechtes Ausleuchten vermieden werden.
5.3 Beleuchtungen und Außenbeleuchtungen sind mit der Abstrahlrichtung 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 Himmelstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind unzulässig.
5.7 Auf eine nächtliche Beleuchtung für Fassaden, Parkplatz- und Erschließungsflächen ist zu verzichten, soweit es nicht aus Sicherheitsgründen für erforderlich gehalten wird.
5.8 Werbeanlagen sind zulässig. Werbeanlagen sind Blinklicht sowie Leuchtreklamen mit grellen Farben sind unzulässig. Eine Blendung des Verkehrs ist unzulässig. Die Werbeeinrichtungen sind in den Baugenehmigungsunterlagen darzustellen.
5.9 Freistehende Werbeanlagen, sog. Pylone, 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 Für Verkaufsstätten mit großflächigen Einzelhandelsbetrieben ab 800 m² Verkaufsfläche ist je angefangenen 30 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz herzustellen. Bei Fachmärkten (incl. Drogeriemärkte) ist je angefangene 50 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz herzustellen.
6.2 Für die Stellplatzflächen ist ein wasserdurchlässiger Belag zu wählen.

7. Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

7.1 Schutzstreifen für Versorgungsleitungen
7.1.1 Schutzstreifen für Versorgungsleitungen sind nach den jeweiligen Vorschriften von jeglichen Eingriffen, die betriebserschwerende sowie leitungsgefährdende Einwirkung darstellen, freizuhalten.
7.1.2 Schutzstreifen müssen zur Ausübung der Leitungswartung sowie bei der Durchführung eventueller Prüf- und Reparaturarbeiten an den Leitungen zu jeder Zeit zugänglich sein und befahrbar und begehbar bleiben.
7.1.3 Pflanzmaßnahmen im Nahbereich von Versorgungsleitungen sind erst mit dem Versorgungsträger abzustimmen und mit geeigneten Wurzelschutzmaßnahmen zu versehen, soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits der Leitungsachse und Leitungen erfolgen. Das „Merkblatt 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 Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle unter befestigten und unbefplanzten Flächen 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 Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom, Gas etc.) ausdrücklich freizuhalten, um die Pflanzung und den langfristigen Erhalt der geplanten Gehölze zu gewährleisten. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten.

8. Abfall- und Wertstoffbehälter

Die Standflächen für bewegliche Abfallbehältnisse sind so anzuordnen, zu bepflanzen oder einzufassen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind.

9. Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von jeglicher Bepflanzung und allen Sichtbehinderungen über 0,80 m Höhe über Straßenoberkante freizuhalten, ausgenommen Bäume, die bis zu 2,80 m aufgeastet sind.

10. Einfriedungen

10.1 Einfriedungen sind zulässig.
10.2 Sichtbare Zaunsockel sind unzulässig. Zaunsockel sind bodengleich herzustellen. Einfriedungen sind als Industriegitterzaun oder vergleichbare Zaungitter zulässig mit einer maximalen Höhe bis 2,20 m, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände. Ausnahmen gelten die Regelungen der BayBO.
10.3 Zwischen Zaun und Boden ist ein Mindestabstand von mindestens 15 cm, gemessen ab Oberkante fertiges Gelände, einzuhalten. Damit wird das Wandern von Amphibien und Kleintieren gewährleistet.
10.4 Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.
10.5 Lebende Zäune aus streng geschnittenen Hecken sowie Thujenhecken sind unzulässig. Freiwachsende Hecken sind nur mit einheimischen Gehölzen zugelassen.

11. Niederschlagswasser

11.1 Dach- und Oberflächenwasser sind vor Ort auf dem eigenen Grundstück über geeignete Versickerungseinrichtungen (Sickermulden, Sickerschächte mit vorgeschalteter Vorreinigungsstufe (Filtersack oder über belebte Bodenzone), o.ä.) zu versickern. Für die Versickerungseinrichtung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes erforderlich.
11.2 Die Versickerung von Niederschlagswasser über Schächte oder Rigolen ist zulässig.
11.3 Dachoberflächen aus Kupfer, Blei, Zink und Titanzink sind bei der beabsichtigten Versickerung des Niederschlagswassers nicht erlaubt. Bei Metalldächern ist durch eine Beschichtung sicherzustellen, dass keine Schwermetallbelastung ins Sicker- und Grundwasser gelangt.
11.4 Die Versickerung von Niederschlagswasser durch verunreinigten Untergrund ist nicht erlaubt. Es ist unter allen Umständen eine Gefährdung des Grundwassers zu vermeiden.
11.5 Die Versickerungseinrichtung für die Grundstücks- und Gebäudeentwässerung hat den geltenden technischen Regelwerken zu entsprechen (u.a. TRENGW, NWFreiV vom 01.01.2000, DWA-M 153, DWA-A138).
Auflagen durch das Wasserwirtschaftsamt sind zu beachten.
11.6 Über die Ableitung und Versickerung des Niederschlagswassers ist beim Bauantrag Nachweis zu führen.
11.7 Bei der Versickerung des Niederschlagswassers ist eine Beeinträchtigung Dritter auszuschließen.

12. Brandschutz

12.1 Die Löschwasserversorgung ist abhängig von der baulichen Nutzung der Gebäude und der Gefahr der Brandausbreitung (s. DVGW Arbeitsblatt W 405).
12.2 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte, öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein.
12.3 Die Zufahrt zu den geplanten Bauobjekten muss laut den Richtlinien über die „Flächen für die Feuerwehr" für den gesamten Bebauungsplan gesichert sein.

13. Geländemodellierung

13.1 Abgrabungen sind zulässig. Bei Abgrabungen ist zu gewährleisten, dass der Grundwasserstrom nicht beeinträchtigt und das Grundwasser nicht gefährdet wird.
13.2 Aufschüttungen sind zulässig. Bei Geländeaufschüttungen ist die Aufschüttung bis zum Höhenniveau des Höhenbezugspunkts von 318,00 m ü. NN zulässig. Falls technisch umsetzbar ist die Geländemodellierung entsprechend dem ursprünglichen Geländeverlauf anzugleichen.

14. Schalltechnische Festsetzungen

14.1 Zwischen den beiden Marktgebäuden (Gebäude A (Baufeld 1) und Drogeriemarkt (Baufeld 3)) ist eine Schallschutzwand in Höhe von 3 m bezogen auf das Geländeniveau des dort gelegenen Parkplatzes zu errichten [vgl. Gliederungspunkt 7.3 Sonstige Festsetzungen unter Kap. A) Festsetzungen].
Die Schallschutzwand ist bodenbündig und bündig an die Gebäude anschließend mit maßgebenden Höhenbezugspunkt des Parkplatzes (317,60 m ü. NN) bis zu einer Höhe von 320,60 m ü. NN zu errichten.
Das bewertete Schalldämm-Maß der Wand muss mindestens $R'_{w,ges} = 24$ dB betragen bei einem Absorptionsgrad $\alpha \geq 0,2$.
14.2 Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder Betonsteinpflaster mit engen Fugenabständen zu versehen.
14.3 Der Betrieb der Märkte ist auf die Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) zu beschränken.
14.4 Während der Nachtzeit (22.00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit folgenden Ausnahmen:
- Betrieb der haustechnischen Anlagen
- Eine Warenanlieferung für den Lebensmitteldiscounter in der Zeit von 5:00 - 6:00 Uhr mittels 1 LKW >7,5 t und 20-minütige Be- und Entladung
- An-/Abfahrt von Mitarbeitern nachts
- Betrieb der Ladesäulen incl. An-/Abfahrt
14.5 Die Schallleistungspegel L_{WA} der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:
- Haustechnik Lebensmitteldiscounter: $L_{WA} \leq 85$ / 77 dB(A) tags / nachts
- Haustechnik Gebäude A: $L_{WA} \leq 75$ / 67 dB(A) tags / nachts
- Haustechnik Gebäude B: $L_{WA} \leq 85$ / 77 dB(A) tags / nachts
- Haustechnik Gebäude 1: $L_{WA} \leq 73$ / 65 dB(A) tags / nachts
- Haustechnik Gebäude 2: $L_{WA} \leq 67$ / 59 dB(A) tags / nachts
- Haustechnik Gebäude 3: $L_{WA} \leq 67$ / 59 dB(A) tags / nachts
- Haustechnik Gebäude 5: $L_{WA} \leq 67$ / 59 dB(A) tags / nachts
- Haustechnik Gebäude 6: $L_{WA} \leq 74$ / 66 dB(A) tags / nachts
14.6 Die Schallleistungspegel L_{WA} der Trafostationen sind auf jeweils $L_{WA} \leq 65$ dB(A) zu begrenzen.
14.7 Der Schallleistungspegel L_{WA} der Ladestationen ist auf $L_{WA} \leq 80$ dB(A) zu begrenzen.
14.8 Die Lage und Anzahl der haustechnischen Anlagen, der Ladestationen und der Ladestationen ergeben sich aus der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner vom 23.01.2025, das insoweit maßgeblich ist.

15. Bepflanzung und Freiflächengestaltung

15.1 Freiflächengestaltung und Bestandsschutz:
15.1.1 Die zu begrünenden Flächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen herzustellen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertigzustellen. Ausgefallene Gehölze sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
15.1.2 Der anstehende Oberboden, sofern nicht mit Altlasten behaftet, ist zu sichern, sachgerecht in Mieten zu lagern und der Wiederverwertung zuzuführen. Die Sicherheitsvorschriften zur Minimierung von Bodenverdichtungen und zur Verhinderung von Grundwasserbelastungen ist gemäß RAS-LP2 zu berücksichtigen.
15.1.3 Überschüssiges Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie z. B. Feuchtwiesen, Trocken- und Magerstandorten, Feldgehölzen, alten Hohlwegen, Bachtälern, Waldrändern sowie innerhalb von Überschwemmungsgebieten.
15.2 Schutz von Leberesstätten:
Die unmittelbar zum Vorhabensbereich angrenzenden östlich gelegenen Gehölzbestände, außerhalb des Baufeldes, sind freizuhalten. Diese sind durch Reduzierung des Arbeitsstreifens und durch Errichtung von Schutzeinrichtungen mittels Bauzaun vor mechanischen Schäden, Überfüllungen und Abgrabungen durch Maßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LP4 zu schützen.
15.3 Pflanzgebot:
15.3.1 Die Gehölzpflanzungen sind gemäß Planeintrag herzustellen und zu unterhalten. Von den Festsetzungen darf nur abgewichen werden, sofern eine Bepflanzung aus technischen Gründen nicht sinnvoll erscheint oder Gründe der Verkehrs- und Gebäudesicherheit entgegenstehen.
15.3.2 Der Mindestgrenzabstand für Gehölze von mehr als 2 m Höhe gegenüber der Wohnbebauung im Westen beträgt 2 m.
15.3.3 Der Grenzabstand bei Bäumen wird von der Stammmitte waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen. Bei Sträuchern und Hecken wird der an der Grenze befindliche Trieb waagrecht und rechtwinklig zur Grenze gemessen.
Die Abstandsvorschriften gelten nicht für Gehölze, die längs einer öffentlichen Straße, einem öffentlichen Weg oder auf einem öffentlichen Platz gehalten werden.
15.3.4 Für Gehölzpflanzungen entlang von Straßen sind die einschlägigen Richtlinien (RPS und ESAB) einzuhalten.
15.3.5 Großbäume innerhalb von befestigten Flächen sind in mindestens 16 m² und mittelgroße Bäume in mindestens 9 m² große spartenfreie und offen durchwurzelbare Baumscheiben zu pflanzen. Befestigte, überdeckte Baumscheiben sind zulässig.
15.3.6 Für die Stell- und Parkplatzbegrünung ist durchschnittlich 1 Baum pro 8 Stellplätze vorzusehen.
15.3.7 Innerhalb einer Baumreihe ist nur eine Baumart zu verwenden.
15.3.8 Sämtliche Gehölzpflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
15.4 Gehölzauswahl:
15.4.1 Zu pflanzen sind überwiegend einheimische, standortgerechte Gehölze aus der Herkunftsregion Alpenvorland.
15.4.2 Für das Landschaftsbild negative Arten, wie Thuja spec., Fichten, Tannen, Zypressen, Hängeformen sowie alle züchterischen Auslesen mit blauer Blattfarbe sind nicht zulässig.
15.4.3 Für die Randeingrünung 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 zu verwenden. Bei der Gehölzwahl handelt es sich um folgende Arten:

Artenliste 1:	Großkronige Bäume (20 - 30 m)	
Acer platanoides	H, 3xv, STU 12-14	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	H, 3xv, STU 12-14	Berg-Ahorn
Quercus robur	H, 3xv, STU 12-14	Stieleiche (auch als Säulenform)
Tilia cordata	H, 3xv, STU 12-14	Winterlinde
Tilia platyphyllos	H, 3xv, STU 12-14	Sommerlinde
Ulmus minor	H, 3xv, STU 12-14	Feldulme

Artenliste 2:	Mittel- bis Kleinkronige Bäume (7 - 20 m)	
Acer campestre	H, 3xv, STU 12-14	Feld-Ahorn
Amelanchier arborea	H, 3xv, STU 12-14	Baum-Felsenbirne
Carpinus betulus	H, 3xv, STU 12-14	Hainbuche (auch als Säulenform)
Malus sylvestris	H, 3xv, STU 12-14	Wild-Apfel
Prunus avium	H, 3xv, STU 12-14	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	H, 3xv, STU 12-14	Wild-Birne
Salix alba	H, 3xv, STU 12-14	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 12-14	Eberesche

Artenliste 3:	Sträucher	
Amelanchier spec.	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Felsenbirne
Berberis vulgaris	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Berberitze
Cornus sanguinea	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Hartriegel
Corylus avellana	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Hasel
Crataegus laevigata	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Liguster
Lonicera xylosteum	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Schlehe
Rhamnus cathartica	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Purgier-Kreuzdorn
Rosa arvensis	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Kriechrose
Rosa canina	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Gemeine Hecken-Rose
Salix caprea	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Sal-Weide
Salix cinerea	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Grau-Weide
Salix purpurea	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Purpur-Weide
Sambucus nigra	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	vStr., 2xv, i.C. 60-100	Wolliger Schneeball

15.5 Wiesenflächen, Saumstrukturen, Staudenfluren
15.5.1 Die Ansaaten der Wiesenflächen, Saumstrukturen und Staudenfluren sind standortgerecht mit Saatgut aus der Herkunftsregion Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten durchzuführen.
15.5.2 Die Wiesen im südlichen und westlichen Randbereich sind als Extensivwiesen zu pflegen und zweimal pro Jahr zu mähen. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden ist zu verzichten. Das Mähgut ist von allen Flächen unverzüglich zu entfernen.
15.6 Fassaden- und Dachbegrünung:
15.6.1 Eine Fassadenbegrünung der Gebäude ist ausdrücklich erwünscht und mit heimischen, standortgerechten Rank-, Kletter- und Schlingpflanzen herzustellen. Für die Fassadenbegrünung sind bevorzugt folgende Pflanzenarten zu verwenden: Clematis vitalba (Gewöhnliche Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Humulus lupulus (Hopfen), Vitis vinifera (Wilde Weinrebe);
15.6.2 Mindestens 50 % der Dachflächen sind mit einer Dachbegrünung oder mit Photovoltaikanlagen zu versehen. Dachbegrünungen sind extensiv auszubilden mit heimischen Sedumarten, Kräutern und Gräsern. Dabei ist eine durchwurzelbare Mindestgesamtschichtdicke von 10 cm einschließlich Dränschicht vorzusehen.
15.7 Freiflächengestaltungsplan:
Zusammen mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Dieser ist von fachlich qualifizierten Planfertigern zu erarbeiten. Hierbei sind die grünordnerischen und erschließungstechnischen Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes bedarfsgerecht zu überprüfen. Wasserdurchlässige Belagsmaterialien sind zu bevorzugen.

16. Bauantrag

Mit jedem Bauantrag ist ein Geländeschnitt einzureichen, der den Anschluss zur Straße, die Höhenlage des Eingangs sowie den geplanten und ursprünglichen Geländeverlauf des Grundstücks darstellt, unter Angabe des festgesetzten Höhenbezugspunkts für die maximal zulässige Wandhöhe.
Gem. Art. 58 Abs. 1 S. 2 BayBO wird das Genehmigungsfreistellungsverfahren für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben ausgeschlossen (Baugenehmigungsverfahren zwingend).

D) HINWEISE DURCH TEXT

1. Wasserversorgung, Wasserentsorgung, Wasserschutz, Strom, Glasfaser

1.1 Wird bei Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächten) die bindige Deckschicht über dem Grundwasser wesentlich geschwächt, durchstoßen oder sonst eine Verbindung zum Kieuntergrund geschaffen, so ist die Erteilung des Niederschlagswassers nicht erlaubnisfrei, sondern bedarf eines Wasserrechtsverfahrens. Dazu ist am Landratsamt die wasserrechtliche Erlaubnis für die Versickerungsanlage in einem Wasserrechtsantrag durch den privaten Bauwerber selbst einzuholen. Eine entsprechende Erlaubnis wird in der Regel auf 20 Jahre befristet erteilt und muss danach erneut durch den Grundstückseigentümer beantragt werden.
1.2 Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Hydrauliköle in Aufzugsanlagen usw.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - AwSV) zu erfolgen.
1.3 Für das Bauvorhabensgebiet wird im Bereich der nördlichen Zufahrt eine Leitung zu Lasten des Bauwerbers ein Übergabeschacht errichtet. Der Übergabeschacht wird mit einer Wasseriteilung DN 100 gespeist. Für die Erschließung der einzelnen Baufelder ist der Bauwerber selbst verantwortlich. Dies umfasst auch die Löschwasserversorgung.
1.4 Die Schmutzwasserentsorgung im Geltungsbereich wird über einen öffentlichen Mischwasserkanal der Stadtwerke Plattling sichergestellt. Der Anschluss hierfür, DN 150, wird noch erstellt. Es wird nur Schmutzwasser in häuslicher Qualität abgenommen, siehe Entwässerungssatzung der Stadt Plattling.
1.5 Eine Anbindung an das Glasfasernetz der Stadtwerke Plattling ist möglich.
1.6 Die Kosten für Strom und Glasfaseranschlüsse werden vom Bauwerber getragen.
1.7 Die Stromversorgung des Planungsgebiets erfolgt über das bestehende Netz der Stadtwerke Plattling. Zu diesem Zweck ist die Errichtung einer neuen Trafostation notig. Als Standort wird der Bereich an der Lärmschutzwand zwischen Baufeld Nr.1 (Vollsortimenter) und Baufeld Nr. 3 (Drogeriemarkt) vorgeschlagen.
Für die Trafostation ist eine noch zu bestimmende Fläche vorzuhalten. Der Standort für die Trafostation ist in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Die Stadtwerke weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese Fläche frei von jeglicher Bepflanzung zu halten ist.

2. Brandschutz

2.1 Die Feuerwehrzufahrten und -stellflächen sind so herzustellen, dass sie ganzjährig mit den Feuerlösch- und Rettungsgeräten der Feuerwehr und des Rettungsdienstes nutzbar sind. Grundlagen hierfür bilden die BayBO und die DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr".
2.2 Die Tragfähigkeit der Flächen für Feuerwehrfahrzeuge muss mindestens 16 t betragen (Achslast mind. 10 t, Aufstellflächen mind. 800 kN/m² Flächenpressung).
2.3 Die Flächen für die Feuerwehr sind freizuhalten und zu kennzeichnen. Auf das Parkverbot auf diesen Flächen ist durch entsprechende amtliche Beschilderung hinzuweisen.
2.4 Baumbestände im Bereich von Feuerwehrzufahrten und -stellflächen (Neupflanzung oder Bestand) sind so zu gestalten, dass für die Feuerwehrfahrzeuge eine ungehinderte Durchfahrtshöhe von mind. 3,50 m gewährleistet wird.
2.5 Die öffentliche Löschwasserversorgung wird von Wasserlieferanten, den Stadtwerken Plattling mit 48 m³/h über zwei Stunden zur Verfügung gestellt, dies entspricht einem Entnahmewert von 96 m³ nach 2 Stunden.
2.6 Der Löschwasserbedarf der gemäß darüber hinausgeht ist vom Antragsteller auf eigene Kosten selbstverantwortlich zu errichten und zu betreiben (z. B. Zisternen, Löschwasserteich etc.). Dies umfasst die Planung, Herstellung, Anschaffung, Verbesserung, Erneuerung, Unterhaltung und Veränderung der Löschwasserreinrichtung.

3. Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz wird von den Stadtwerken Plattling mit Glasfasertechnik aufgebaut. Die Anbindung erfolgt über den von West nach Ost verlaufenden Rad- und Fußweg, Dorfweiserweg, Flurnummer 2468/1.
Gemarkung Plattling. Die Stadtwerke vermieten das erstellte Glasfasernetz an den regionalen Anbieter R-KOM (Glasfaser Ostbayern) aus Regensburg. Damit die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikations-dienstleistungen und die Koordinierung mit Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger sichergestellt werden kann, ist es dringend erforderlich, dass rechtzeitig vor Baubeginn, mind. 3 Monate, eine Abstimmung mit den Stadtwerken Plattling erfolgt.

4. Immissionsschutz

4.1 Den Festsetzungen zum Thema Immissionsschutz liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner (Bericht Nr. 221043 / 12 vom 23.01.2025) zugrunde.
4.2 Im vorliegenden Fall wurden die haustechnischen Anlagen der Märkte auf der sicheren Seite planerisch ohne Berücksichtigung einer Abschirmung auf den Gebäudedächern der jeweiligen Fachmärkte situiert (