I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

0,8 — maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ

2.2 Geschossflächenzahl

0,5 — maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ

2.3 Zahl der Vollgeschosse

I — maximal 1 Vollgeschoss zulässig

3. Bauweise/ Baugrenze

3.1 a — Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude mit einer Länge über 50 m sind zulässig.

3.2 — Baugrenze

4.Verkehrsflächen

4.1 — Bereich für Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

5.1 — Private Grünfläche

6. Maßnahmen und FLächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1 — Baum zu pflanzen mit Standortfestlegung; siehe Liste 1

6.2 — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzzone)
Pflanzung von standortheimischen Gehölzen,
Abstand in der Reihe 1,5 m; Arten siehe Liste 2
Pflanzzone A: geschnittene Hecke, 1-reihig auf 100 % der Länge;
maximale Höhe 1,50 m;

6.3 — Kletter- und Rankpflanzen auf 30% der Fassadenlänge
Arten siehe Liste 3

7. Sonstige Planzeichen

7.1 — Geltungsbereich des Bebauungsplan - Deckblattes

7.2 — Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes

7.3 — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Fahrspuren und Einkaufswagenbox

7.4 +317.00m ü NHN — Höhenbezugspunkt

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
max. zulässige Grundflächenzahl	max. zulässige Geschossflächenzahl
Bauweise	Dachform, Dachneigung
Höhenbezugspunkt	

II FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
Zulässig ist 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke und Backshop von max. 2.000 m² mit zugehörigen Stellplätzen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Es gelten die im Plan eingetragenen überbaubaren Flächen in Verbindung mit der festgesetzten Grundflächenzahl.
Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zur Hälfte zu berücksichtigen.

2.2 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,5 H, jedoch mindestens 3,0 m.

3. Höhenlage

Die zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) wird auf 317,00 ü NHN ± 20 cm festgesetzt.

4. Stellplätze

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten und dauerhaft als durchlässig zu erhalten.

5. Baugestaltung

5.1 Gebäudehöhen:
Wandhöhe max. 6,0 m;
Als Bezugspunkt für die Wandhöhe wird die hergestellte (EFOK) festgesetzt.
Die Wandhöhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Abschluss der Außenwand (Attika) oder der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

5.2 Dachform
auschließlich Flachdach (FD) oder flach geneigtes Dach zulässig;

5.3 Dachneigung:
bei Flachdach oder flach geneigtem Dach sind maximal 2° zulässig;

5.4 Dachdeckung:
Foliendach oder begrüntes Dach zulässig;

6. Werbeanlagen/ Beleuchtung

Fassadenwerbung ist zulässig. Werbeanlagen im Stellplatzbereich sind zulässig.
Werbung an der Plattlinger Straße ist bis zu 5 m² zulässig. Werbeanlagen ab 1 m² sind genehmigungspflichtig.
Werbeanalgen insbesondere solche, die auf die Bundesstraße 8 wirken, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbeanalgen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig.
Beleuchtung auf dem Gelände darf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße 8 nicht beeinträchtigen.

7. Grünordnung

7.1 Umsetzung, Pflanzqualität, Mindestpflanzgrößen
Die privaten Grünflächen sind entsprechend den planlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen bzw. nach Betriebsaufnahme fertig zu stellen. Die Pflanzqualität für Pflanzungen muss den Güteabstimmungen des Bundes Deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Einzelbäume: Hochstämme mit StU 16-18 cm, mit Ballen, Baumgruben mind. 150x150x80 cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
Kletterpflanzrn: 80-100 cm, mit Topfballen

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 9, Alpen und Alpenvorland, Tertiärhügelland, Schotterplatten und Schwäbisch-Bayerische Jungmoränenlandschaft, Alpen).

Pflanzung der Sträucher in Gruppen zu mind. 3 - 5 Stück einer Art; Pflanzdichte: 1 Strauch je 1,5 m² Grünfläche.

Liste 1
Bäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere, Eberesche
Sorbus aria	Echten Mehlbeere
Sorbus intermedia	Schwedischen Mehlbeere
Corylus colurna	Baumhasel
Acer campestre	Feld-Ahorn

Liste 2
Sträucher:

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa multiflora	Wild-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Ribes alpinum	Alpenjohannesbeere
Salix purpurea	Purpurweide

Liste 3
Kletter- und Rankpflanzen:

Hmulus lupulus	Hopfen
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein, Jungfernrebe
Parthenocissus tricuspidata	Dreilappige Jungfernrebe
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe

Buntlaubige Formen, Säulen-, Kugel-, Hänge- und Trauerformen von Laubgehölzen sowie Nadelgehölze sind nicht zulässig.

7.2 Sicherung
Baumpflanzungen im Straßenraum sind gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/ Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen.
Je Einzelbaum ist eine Mindestfläche von 6 m² als Baumscheibe von Oberflächenversiegelungen freizuhalten (Wiesenansaat, weitfugig verlegtes Pflaster, Baumroste o.ä.), sowie mind. 16 m² durchwurzelbare Fläche im Sinne der DIN 18916 vorzusehen.
Zur ausreichenden Versorgung mit Wasser und Nährstoffen ist je Einzelbaum im Straßenraum oder Parkplatzbereich ein Baumbewässerungsset einzubauen.

Festgesetzte Baumstandorte sind von jeglichen Ver- und Entsorgungstrassen freizuhalten. Leitungen (Trassenachsen) haben einen Mindestabstand von 2,50 m zu Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern einzuhalten. Ist dieser Mindestabstand in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen. Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" ist zu beachten.

7.3 Rasen- / Wiesenflächen
Die Neuansaaten von Wiesenflächen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Die Neuansaaten von Rasenflächen sind mit dem Saatgut RSM 7, Landschaftsrasen mit Kräutern vorzunehmen. Oberbodenstärke mind. 20 cm Pflege: Wiesenflächen sind max. 2-3 mal pro Jahr bei Entfernung des Mähgutes zu mähen.

7.4 Pflege der Gehölzpflanzungen
Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

7.5 Freiflächengestaltungsplan/ Umsetzung
Für die privaten Grün- und Ausgleichsflächen sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde aufzustellen.
Diese sind Gegenstand des jeweiligen Bauabschnittes bzw. Bauantrages. Es sind insbesondere darzustellen:
Art und Umfang der Bepflanzung, die Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder -versickerung, Lage und Belagsmaterial geplanter befestigter Freiflächen, Lage und Höhe evtl. Zäune.

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

8. Immissionsschutz

Auf Grundlage der Vorplanung des Lebensmittelmarktes, wurde durch den schalltechnischen Bericht Nr. S1901002 vom 23.01.2019 des IB Geoplan, Osterhofen, die grundsätzliche Eignung des Sondergebietes für die Unterbringung des Lebensmittelmarktes nachgewiesen. Für das konkrete Bauvorhaben ist im Rahmen der Antragstellung, im Einzelbaugenehmigungsverfahren oder bei Nutzungsänderungen ein Nachweis über die Einhaltung der Bestimmungen der TA Lärm zu führen.

III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. bestehende Grundstücksgrenze
2. bestehende Gebäude
3. 700/1 — Flurnummer
4. Schemabaukörper geplant
5. Stellplätze geplant
6. Abbruch Gebäude
7. Sichtdreieck 70m; ist von jeglicher Bebauung, Bepflanzung und Sichtbehinderung freizuhalten;
8. 3,00 — Maßangabe in Meter
9. +316.31m ü NHN — OK bestehendes Gelände
10. Schnittlinie für Schemaschnitt
11. unterirdische Versorgungsleitung der Energienetze Bayern/ESB (nachrichtliche Übernahme)

IV HINWEISE DURCH TEXT

1. Altlasten/ Bodendenkmäler

Nach bisherigen Aufschlüssen wurden keine Hinweise auf Altlasten festgestellt.
Gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend der Stadtarchäologie/ Gäubodenmuseum zu melden.

2. Ökologische Aspekte

2.1 Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden.

2.2 Es wird zur Schonung von wertvollen Primärressourcen dringen empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe (z.B. auch Materialien aus dem Bauschuttrecycling) und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden. Den Bauwerbern wird empfohlen, sich diesbezüglich entsprechender Informationsangebote (z. B. Passivhaus Institut/ Darmstadt) zu bedienen.

2.3 Auf den Einsatz von Streusalz, chemischen Pflanzenschutz- und Düngemittel soll verzichtet werden.

2.4 Es wird empfohlen, bei Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist die zuständige Behörde zu informieren.

3. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

4. Flächenversiegelung/ Niederschlagswasser

Regenwasser ist soweit möglich zu versickern oder über einen Stauraum mit Drossel dem öffentlichen Kanal zuzuführen. Sämtliches Schmutzwasser ist unter Beachtung der jeweils geltenden Entwässerungssatzung der Stadt Osterhofen der städtischen Mischwasserkanalisation zuzuführen. Es ist sicherzustellen, dass aus dem Einmündungsbereich keine Oberflächenwasser über die Bundesstraße abgeführt wird.
Im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die einschlägigen Gesetzte und Verordnungen zu beachten.

5. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserfördermenge von mind. 2400 l/min. über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 2 bar ist über einen Oberflurhydranten zu gewährleisten. Die Hydrantenstandorte sind mit dem Ortkommmandanten der Freiwilligen Feuerwehr festzulegen.
Falls die öffentliche Wasserversorgung nicht ausreicht, sind unterirdische Löschwasserbehältnisse einzuplanen.

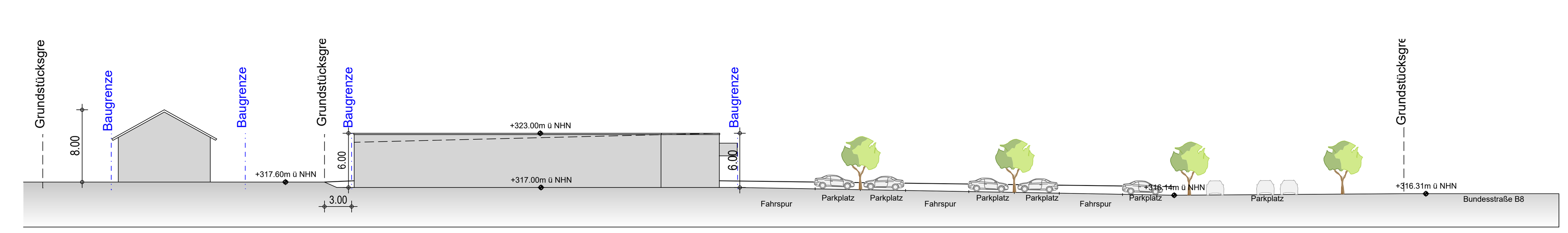
6. Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten.
Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

7. Immissionsschutz

Beurteilungsgrundlage für den schalltechnischen Nachweis im Einzelbaugenehmigungsverfahren, sind die im schalltechnischen Bericht Nr. S1901002 vom 23.01.2019 des IB Geoplan, Osterhofen, angesetzten, mit der Stadt Osterhofen abgestimmten, Gebietseinstufungen für die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld.

V SCHEMASCHNITT M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.06.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .... ortsüblich bekannt gemacht.

b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom .... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....bis .... beteiligt.

c) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom .... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.

d) Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom .... das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom .... als Satzung beschlossen.

Osterhofen, den.........................

....
Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

e) Ausgefertigt:

Osterhofen, den.........................

....
Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

f) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplan-Deckblattes wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Das Bebauungsplan-Deckblatt ist damit in Kraft getreten.

Osterhofen, den.........................

....
Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin

Die mit roter Schriftfarbe hervorgehobenen Textstellen markieren - nur zur Kenntlichmachung für die öffentliche Auslegung - die wesentlichen Korrekturen und Ergänzungen zur Planversion der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

STADT OSTERHOFEN

LKR. DEGGENDORF

BEBAUUNGSPLAN
mit integr. GRÜNORDNUNGSPLAN
SONDERGEBIET
"GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL"
an der Plattlinger Straße

Deckblatt Nr. 1

M 1:500

PLANVERFASSER:

HIW
HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH
MUSSINANSTRASSE 7
94327 BOGEN
TEL: 09422/8538-0
FAX: 09422/8538-23

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt
TEL. 09422/8054-50, FAX 8054-51
ELSA-BRANDSTROM-STR. 3, 94327 BOGEN
info@eska-bogen.de www.eska-bogen.de

DATUM:	BEARB.:
10.04.2019	av

H/B = 594 / 950 (0.56m²)

Allplan 2018