

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT  
GRÜNORDNUNGSPLAN**

**Schönberg – „An der Deggendorfer Straße“  
Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO  
Sondergebiet Einzelhandel (SO) - § 11 BauNVO**

Gemeinde: Markt Schönberg  
Landkreis: Freyung-Grafenau  
Regierungsbezirk: Niederbayern  
Fl.Nr. i. Geltungsbereich: 808 Gemarkung Mitternach

Planfassung :  
Vilshofen, 13. Juli 2021

Architekt:

**maier + maier**  
architekten gmbh  
schillerstrasse 29 94474 vilshofen  
tel 08541-96410 fax 08541-964110

**maier + maier architekten**  
schillerstrasse 29  
94474 vilshofen  
Tel. 08541 – 96410  
[www.arch-maier.de](http://www.arch-maier.de)

## Inhaltsverzeichnis

1	Verfahren	3
2	Bebauungsplan	4
3	Begründung	5 - 7
4	Textliche Festsetzungen	8-13
5	Textliche Hinweise	13
6	Zeichenerklärung für planliche Festsetzungen	14-15
7	Zeichenerklärung für planliche Hinweise	15
8	Anlage 1: Schallschutztechnischer Bericht	
9	Anlage 2: Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	
10	Anlage 3: Hydrogeologischer Bericht	
11	Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis	

## Verfahrensvermerk Bebauungsplan SO/WA „An der Deggendorfer Straße“

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom **03.03.2020** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen.  
Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am 03.11.2020 den Vorentwurf gebilligt. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **03.11.2020** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.03.2021** bis **19.04.2021** beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **03.11.2020** wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **16.03.2021** bis **19.04.2021** öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **13.07.2021** wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom **13.07.2021** wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.  
Schönberg, den ..... (Siegel)  
Martin Pichler, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt  
Schönberg, den ..... (Siegel)  
Martin Pichler, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schönberg, den ..... (Siegel)  
Martin Pichler, Erster Bürgermeister

# Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Schönberg - „An der Deggendorfer Straße“

Allgemeines Wohngebiet (WA) - §4 Bau NVO / Sondergebiet Einzelhandel (SO) - §11 Bau NVO



<b>B</b>	WA	0,4/0,6
		9,50 o.
<b>A</b>	SO	0,8/0,8
		6,50 abw.

## Begründung zum Bebauungsplan Sondergebiet „An der Deggendorfer Straße“

### 1.) Planungsgrundlage

Deckblatt Nr. 19 zum gültigen Flächennutzungsplan mit Ausweisung des Plangebiets als Gewerbegebiet (GE). Der Flächennutzungsplan wird durch Deckblatt Nr. 20 geändert, so dass die Fläche als Sondergebiet für Einzelhandel bzw. allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen ist. Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es für den Geltungsbereich derzeit nicht.

### 2. Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB – Umweltprüfung

Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB handelt und die Grundfläche des Gebietes mit 17.668m<sup>2</sup> unter 20.000m<sup>2</sup> liegt (§ 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB), erfolgt die Änderung im beschleunigten Verfahren.

Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen (§ 13a Abs.2 Nr.1 i.V. m. § 13 Abs.2 Satz1 Nr.1 BauGB).

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist bei Bebauungsplänen, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzte Grundfläche besitzen, ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich, also die Eingriffsregelung nicht anwendbar.

Bei der vorliegenden Maßnahme der Innenentwicklung handelt es sich um die Wiedernutzbarmachung bzw. Umnutzung von Flächen im Innenbereich, die der Nutzung als Sondergebiet für Einzelhandel und als Allgemeines Wohngebiet zugeführt werden sollen. Die Grundfläche beträgt ca. 17.668 m<sup>2</sup>. Beeinträchtigungen der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB sind nicht zu erwarten.

### 2.) Zweck und Ziel der Planung

Durch die Schließung eines Industriebetriebs entstand im dargestellten Geltungsbereich jahrelang eine ungenutzte Industriebrachfläche im Ortskern des Marktes Schönberg, die sehr negative Auswirkungen auf das Ortsbild von Schönberg hat.

Ziel der Planung ist es nun diese innerörtliche Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen und eine städtebaulich verträgliche Entwicklung sicherzustellen. Das Gelände befindet sich innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Schönberg“ (Fassung vom 16. Oktober 2018). Im Rahmen der Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchung wurde das Gelände eingehend untersucht und zur Umstrukturierung/Aufwertung mit Handels- und Wohnnutzung planungstechnisch konzipiert.

Ein vom Markt Schönberg beauftragtes Standortgutachten „Gewerbe- und Industriegebiet“ vom 27. November 2013 kommt ebenfalls zur abschließenden Bewertung, dass sich die Flächen des Geltungsbereiches besser für Handelsnutzungen oder auch als neuer Wohnstandort eignen.

So ist nun geplant, auf der östlichen Teilfläche des Geltungsbereichs ein Sondergebiet für Einzelhandel auszuweisen, um das im Ort vorhandene Warenangebot für die örtliche Bevölkerung zu ergänzen und zu erweitern. Es soll damit erreicht werden, dass sich die Einwohner des Marktes Schönberg in der eigenen Gemeinde eine funktionierende Nahversorgung erhalten. Der Standort ist dafür geeignet, da eine fußläufige Erreichbarkeit im Ort gegeben ist, ein ÖPNV-Anschluss mit Bushaltestelle vorhanden ist und es sich nicht um einen autorisierten Standort außerhalb des eigentlichen Ortes handelt. Außerdem übernimmt Schönberg als zentraler Ort auch eine gewisse Versorgungsfunktion für die benachbarten Orte, die zum Teil gar keine Nahversorgung haben. Die Erschließung über die Deggendorfer Straße stellt eine Anbindung an die B85 sicher, so dass auch für die Kunden aus den umliegenden Ortsteilen diese Verkaufsflächen verkehrstechnisch gut erreichbar sind. Die fußläufige Anbindung im Ortsbereich wird durch bestehende Gehwege und einen neuen Fußweg gewährleistet.

Auf der westlichen Fläche des Geltungsbereiches wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Damit soll die große Nachfrage nach Wohnraum im Gemeindebereich gedeckt werden und auch verhindert werden, dass junge Familien aus Schönberg abwandern und auch Senioren, Paare und Alleinlebende geeigneten Wohnraum im Ort vorfinden.

Der Aufstellungsbeschluss für einen qualifizierten Bebauungsplan „an der Deggendorfer Straße“ wurde am 03. März 2020 durch den Marktrat gefasst.

### 3.) Planungserläuterung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Areals gewährleistet werden und eine gute Einbindung ins Ortsbild und die vorhandene Topographie sichergestellt werden. Die Fläche wird aufgeteilt in ein Sondergebiet für Einzelhandel und ein allgemeines Wohngebiet (WA). Beide Teile werden über die Deggendorfer Straße erschlossen. Baukörper für die Einzelhandelsflächen wird in einer U-Form angelegt, die sich zum Straßenraum öffnet. Im Innenbereich des U-förmigen Baukörpers befinden sich die Stellplätze für die Kunden, so dass die Umgebung bestmöglich vor Lärm geschützt wird. Außerdem sind dadurch kurze Wege zwischen den Verkaufsflächen vorhanden. Wichtig ist bei der Planung, dass die drei einzelnen geplanten Geschäftseinheiten vollkommen autark funktionieren, d.h. mit eigenem Eingang, Lager, Personalbereich. Der Innenraum des U-förmigen Traktes soll dabei auch als Platz wahrgenommen werden. Von der Topographie her schiebt sich der Bau in den Hang hinein, so dass die Größe des Baukörpers von der vorhandenen Wohnbebauung aus nicht wahrgenommen und so empfunden wird. Die Anlieferung zum Einzelhandel erfolgt angrenzend zur derzeit bestehenden Anlieferung des bestehenden Norma-Marktes, die aufgelöst wird. Beide Anlieferungszonen (Norma, Edeka) werden eingehaust. Während des Entladevorgangs werden Rolltore geschlossen. Die Wohnbebauung besteht aus L-förmigen Baukörpern, die so angeordnet werden, dass im Zentrum begrünte Innenhöfe entstehen, die sich zur freien Landschaft des Bayerischen Waldes hin öffnen. Die Landschaft fließt in den Innenraum sozusagen hinein. Alle Wohneinheiten sind nach Süden bzw. Westen hin und somit zur freien Landschaft hin orientiert. Durch die geplanten 3 Vollgeschosse soll eine Nachverdichtung erfolgen und möglichst wenig Fläche versiegelt werden. Die Stellplätze und Carports sind direkt im Rücken der Einzelhandelsbebauung angeordnet, so dass auch hier eine optimale Abschirmung des Wohnraums vom Einzelhandel erreicht wird. Anbindung an die bestehende Wohnbebauung wird durch einen neuen Fußweg hergestellt, so dass die Einzelhandelsflächen auf kurzem Wege auch für Fußgänger erreichbar sind.

### 4.) Erschließung

#### 4.1 Wasserversorgung

Ein mengen- u. druckmäßig ausreichendes Wasserdargebot kann über das örtliche Wasserversorgungsnetz des Marktes Schönberg sichergestellt werden. Das örtliche Wasserversorgungsnetz des Marktes Schönberg wird durch die gemeindeeigenen Quellen gespeist, so dass jederzeit ein ausreichendes Wasserdargebot zur Verfügung steht.

#### 4.2 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des geplanten Sondergebietes und des allg. Wohngebietes „An der Deggendorfer Straße“ erfolgt über den bestehenden Mischwasserkanal an der südwestlichen Grundstücksseite. Über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz wird das Schmutzwasser zur Kläranlage des Marktes Schönberg abgeleitet, wo es seine Ausreinigung findet.

#### 4.3 Niederschlagswasser

Das gesammelte Niederschlagswasser wird über das dargestellte Regenrückhaltebecken (Rückhaltevolumen 239m<sup>3</sup>) gedrosselt in die Kanalisation eingeleitet. Die Einleitmenge beträgt max. 30l/s. Der Anschluss des Regenrückhaltebeckens an den Regenwasserkanal erfolgt über eine ca. 14m lange Zuleitung (DN 200), die in den bestehenden Schacht SKSE495 südlich der Deggendorfer Str. zuläuft.

Bei privaten Grundstücksentwässerungsanlagen sind die Vorgaben der DIN 1986-100 zu berücksichtigen.

#### 4.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Bayernwerk AG.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag [www.fgsv-verlag.de](http://www.fgsv-verlag.de) (FGSV-Nr.939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbe-

sondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Es dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind.1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Zur elektrischen und gastechnischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel, Verteilerschränke, Rohrleitungen und Straßenkappen für die Armaturen erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Gasrohr- bzw. Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen so weit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Die "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

#### 4.5 Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist mit Überflurhydranten nach DIN 3222 so auszulegen, dass ein Förderstrom von mindestens 800 l/min über 2 Stunden erreicht wird. Der Fließdruck darf nicht unter 2,5 bar liegen. Der Abstand von den Hydranten untereinander darf nicht größer als 150 m sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden.

#### 4.6 Feuerwehrezufahrten/Flächen für Feuerwehr

Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken einschließlich ihrer Zufahrten müssen den Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr und der DIN 14090 entsprechen.

#### 4.7 Strassen

Das Bebauungsplangebiet wird über die Deggendorfer Straße erschlossen. Es wird eine neue Zufahrt für das Sondergebiet Einzelhandel und das allg. Wohngebiet errichtet.

## A.) Textliche Festsetzungen:

### 1.) Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) - § 4 BauNVO  
Nicht zulässig sind Tankstellen, Gartenbaubetriebe
- 1.2 Sondergebiet „SO Einzelhandel“ - § 11 Abs. 3 BauNVO  
Zulässig sind:

- Verbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200m<sup>2</sup>  
Für den Verkauf von Lebensmitteln und Getränken, sowie ein in Lebensmittelmärkten üblicher, untergeordneter Anteil von Non-Food-Sortimenten
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 350m<sup>2</sup>. Dieser ist vollkommen unabhängig vom Verbrauchermarkt mit eigenem Eingang und eigenem Funktionsbereich zu betreiben.
- Lebensmitteldiscounter mit einer max. Verkaufsfläche von 1.100m<sup>2</sup>
- Café/Bistro mit einer max. Nutzfläche von 300m<sup>2</sup>

Die einzelnen Einheiten sind unabhängig voneinander mit eigenem Eingang und Funktionsbereich zu betreiben.

### 2.) Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 Abs.1 und 2 BauNVO wie folgt festgesetzt:

	GRZ	GFZ	Wandhöhe
Allg. Wohngebiet WA	max. 0,40	max. 0,60	max. 9,50m
SO „Einzelhandel“	max. 0,80	max. 0,80	max. 6,50m

Die Wandhöhe ist das Maß von der natürlichen Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig gemessen oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

### 3.) Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise:

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksfläche werden gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Anlagen für Tierhaltung sind unzulässig.
- 3.3 WA: Gem. § 22 Bau Abs.3 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.  
SO Einzelhandel: gem. § 22 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, da eine Länge der geplanten Gebäude von mehr als 50m zulässig ist.

### 4.) Bauliche Gestaltung:

- 4.1 Dachform: WA: Flachdach, Pultdach, Satteldach, Walmdach  
SO: Pultdach, Satteldach
- 4.2 Dachneigung: Pultdach 5-15°, Satteldach 5-30°, Walmdach 10-30°, Flachdach 0-5°
- 4.3 Eindeckung: Naturrote, braune, schwarze oder anthrazite Pfannen  
Blech- und Folieneindeckung; Gründach  
Da der Regenabfluss von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleibedeckten Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind die vorgenannten Materialien bei Dachdeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50m<sup>2</sup> dürfen nur errichtet werden, wenn zur Vorreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.



Bei beschichteten Metaldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 (Schutzdauer: „lang“) nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten und im Bauantrag nachzuweisen.

- 4.4 Dachüberstände: Ortgang bis max. 1,00m  
Traufe/First bis max. 1,00m
- 4.5 Dachgaube: nur bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 30° zulässig. Pro Dachfläche sind nur Gauben in einheitlicher Größe und Erscheinungsbild zulässig.  
OK First Gaube muss mindestens 1,0m unter dem First des Hauptdaches liegen.  
Maximale Ansichtsfläche der Gaube 1,5m².  
Abstand zu Ortgang mind. 3,00m  
Abstand der Gauben untereinander mind. 2,00m
- 4.6 Zwerchgiebel: Der Zwerchgiebel ist in den mittleren drei Fünftel der Gebäudelängswand anzuordnen. Die Breite des Zwerchgiebels darf max. 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Zulässige Breite des Zwerchgiebels: max. 4,00m. Er darf max. mit einer Tiefe von 1,50m aus der Gebäudefront heraustreten. Die Dachneigung des Hauptdaches nicht unterschritten werden. Der First muss mind. 0,50m unter OK Hauptdachfirst liegen.
- 4.7 Firstrichtung: Die Firstrichtung ist nicht zwingend festgelegt, ist jedoch immer parallel zur Längsseite des Hauses zu legen.
- 4.8 Gelände-  
nivellierung: a) WA:  
Abgrabungen bis max. 2,50 m sind zulässig Aufschüttungen bis max. 1,00 m sind zulässig. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß durchgeführt werden. Die natürliche ist soweit wie möglich zu erhalten. Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Der natürliche Geländeverlauf im Bereich der Grundstücksgrenzen ist zu erhalten.
- b) SO Einzelhandel:  
Abgrabungen bis max. 2,00 m sind zulässig  
Aufschüttungen bis max. 1,50 m sind zulässig.
- 4.9 Böschungsmauern: bis max. 1,00 m zulässig, Ausführungen in Sichtbeton, als Bruchsteinmauer oder Gabionenwand.  
Zur Straße sind Böschungsmauern nur max. 1,0 m hoch zulässig.  
Pflanzringe jeder Art sind unzulässig.
- 4.10 Gestaltung des Baukörpers: Als Baukörper wird eine einfache Form im Verhältnis 1,3 : 1 festgeschrieben. Fassadengestaltung mit Scheibenputz, Rieselputz oder Glattputz in gedeckten Farben. Keine grellen Anstriche. Verkleidungen in Holz oder Holzwerkstoffen sind zulässig.
- 4.11 Zugang: Der Zugang zu den Häusern ist als wasserdurchlässiger Belag auszuführen.
- 4.12 Einfriedung: An den Verkehrsflächen sind nur Holz- und Metallzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel zulässig. Zu den Nachbarparzellen sind in Verbindung mit begleitender Bepflanzung auch Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1,20 m ohne Sockel zulässig. Die Einfriedungen sind mind. 0,50 m vom Fahrbahn- oder Gehwegrand entfernt, anzubringen, d.h. ins Privatgrundstück zu setzen. Diese Fläche darf nicht versiegelt werden, verbleibt im Privateigentum und ist vom Grundstückseigentümer zu pflegen. Private Stellplätze, die auf benachbarten Grundstücken aneinandergrenzen, dürfen zum Nachbargrundstück nicht eingezäunt werden. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

4.13 Garagen: Garagen/Stellplätze sind neben den dafür festgesetzten Flächen auch innerhalb des Bauraumes zulässig. Bei Hanglage sind entgegen der BayBO Art.6 Abs.9 bei Grenzgaragen auch Wandhöhen bis maximal 3,50m zulässig. Stellplätze müssen versickerungsfähig ausgebildet werden.

4.14 Abstandsflächen: Die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO ist zwischen den Fl.-Nr. 808 und 808/3 sowie an der Grenze zwischen Sondergebiet und allgemeinem Wohngebiet außer Kraft gesetzt. Vorrang haben hier die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen.

4.15 Solarnutzung: zulässig auf Dachflächen, Aufständerungen sind unzulässig.

4.16 Werbeanlagen: Für den Einzelhandel sind im Einfahrtsbereich insgesamt 2 Pylone max. 3,25/1,00m zulässig sowie am Gebäude pro Ladeneinheit eine Werbetafel max. 8,50/2,00m.

4.17 Immissionsschutz:

(1) Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite Nord geplanter Gebäude im Nutzungsbereich WA ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassade das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Aufenthalts- und Ruheräume	Büroräume u.ä.
	Unterrichtsräume	
	erf. $R'_{w,ges}$	
III	35 dB	30 dB

- (2) Für das Dach gilt dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die lauteste Fassade.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 auf Forderung des Landratsamtes nachzuweisen sein.
- (6) Die Schalleistung von Klimageräten und Lüftungen darf eine Schalleistung  $L_{WA}$  von 69 dB(A) nicht übersteigen.
- (7) Die Schalleistung von Verbundanlagen und Verflüssigern darf tags eine Schalleistung  $L_{WA}$  von 74 dB(A) und nachts von 70 dB(A) nicht übersteigen.
- (8) Die Ladezonen der Lebensmittelmärkte sind einzuhausen. Die Tore haben einen Schalldämmwert  $R'_{2}$  von 27 dB aufzuweisen.
- (9) Errichtung einer Lärmschutzwand  $h=3,0m$  ab OK fertigem Gelände im Südwesten gem. planlicher Festsetzung
- (10) Errichtung einer Lärmschutzwand  $h=3,0m$  ab OK fertigem Gelände im Bereich der Verbundanlage Edeka gem. planlicher Festsetzung

5.) Öffentliche Fußwege

- 5.1 Der Fußweg innerhalb des Geltungsbereiches mit einer Breite von max. 2,00 m ist in wassergebundener Bauweise auszuführen. Die Verkehrsflächen müssen auch mit dem Rollstuhl leicht und erschütterungsarm befahrbar sein.  
Die DIN 18040 ist zu beachten.

6. GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHENGESTALTUNG

6.1 Private / halböffentliche Grünflächen

Die privaten / halböffentlichen Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.

Gemäß den zeichnerischen Festsetzungen sind auf den privaten / halböffentlichen Grünflächen Bäume der I. Ordnung oder II. Ordnung gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Bebauungs- und Grünordnungsplanes artgleich zu ersetzen. Von den zeichnerisch festgesetzten Standorten zu pflanzender Bäume kann geringfügig, falls technisch und gestalterisch erforderlich, abgewichen werden.

Die Ein- und Durchgrünung des Baugebietes erfolgt gemäß den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und wird im Rahmen der Bauanträge mit einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachgewiesen.

Anfallender Boden wird schichtgerecht gelagert und der Oberboden wird im Bereich der Freiflächen wieder eingebaut.

6.2 Autochthones Pflanzmaterial / Saatgut

Im Bereich der privaten / halböffentlichen Grünflächen wird die Verwendung von autochthonem Pflanzmaterial / Saatgut empfohlen.

Das autochthone Pflanzmaterial / Saatgut muss dem Ursprungsgebiet UG 19 - Bayerischer u. Oberpfälzer Wald entsprechen.

6.3 Artenliste der zu pflanzenden Bäume

Bei den Baumarten, die dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegen, wird auch Forstware als autochthones Material akzeptiert, sofern sie von Erntebeständen aus folgenden ökologischen Grundeinheiten stammt: 26 (Frankenwald, Fichtelgebirge und Steinwald), 28, 36 (Oberpfälzer Wald, Oberpfälzer Becken- und Hügelland) sowie – bevorzugt – 37 (Bayerischer Wald).

Bäume I. Wuchsordnung (Höhe 20 - 40 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Botanische Bez.	Dt. Name	Forstliche Herkunft
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	800 03 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	801 06 Südostdeutsches Hügel- und Bergland, kolline Stufe
Fagus sylvatica	Rot-Buche	810 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald, submontane Stufe

Botanische Bez.	Dt. Name	Forstliche Herkunft
Tilia cordata	Winter-Linde	823 06 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Quercus robur	Stiel-Eiche	817 08 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Quercus petraea	Trauben-Eiche	818 12 Südostdeutsches Hügel- und Bergland

Bäume II. Wuchsordnung (Höhe 12/15 - 20 m)

Mindestpflanzqualität: HSt., 3xv, StU 14-16 cm

Botanische Bez.	Dt. Name	Forstliche Herkunft
Acer campestre	Feld-Ahorn	keine Angabe
Betula pendula	Hänge-Birke	804 03 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Carpinus betulus	Hainbuche	806 03 Südostdeutsches Hügel- und Bergland
Populus tremula	Zitter-Pappel	keine Angabe
Sorbus aucuparia	Eberesche	keine Angabe

Alle heimischen Obstbäume (alte Obstbaumsorten), zulässig sind Halbstämme / Hochstämme (am Ortstrand nur Hochstämme zulässig)

Sträucher freiwachsende Hecken

Mindestpflanzqualität: vStr., 3 Triebe, 60-100 cm, Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m

Zu verwenden sind Herkünfte aus Vorkommensgebiet 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland, nach Möglichkeit Herkünfte aus dem ostbayerischen Grundgebirge.

Botanische Bez.	Dt. Name	Bemerkung
Berberis vulgaris	Sauerdorn, Berberitze	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus laevigata	Zweigrieffliger Weißdorn	
Crataegus monogyna	Eingrieffliger Weißdorn	Crataegus laevigata bevorzugen!
Frangula alnus	Faulbaum	
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche	
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	
Rosa canina	Eigentliche Hundsrose	Nur Wildherkünfte aus dem Nahraum!
Salix aurita	Öhrchenweide	
Salix cinerea	Aschweide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sambucus racemosa	Traubenholunder	
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	

Sträucher geschnittene Hecken

Mindestpflanzqualität: Heckenpflanzen aus weitem Stand, geschnitten, 2xv, mit oder ohne Ballen, 80-100 cm

Acer campestre                      Feld-Ahorn  
Carpinus betulus                    Hainbuche

- 6.4 Nicht zulässige Gehölze  
Nicht standortgerechte, hochwüchsige Gehölzarten mit bizarren Wuchsformen, auffällige Laub- und Nadelfärbungen sowie Trauer-, Säulen- oder Hängeformen dürfen nicht gepflanzt werden. Die Pflanzung von Nadelgehölzen (z.B. Thujen, Wacholder, Scheinzypressen o.ä.) ist unzulässig.
- 6.5 Grenzabstände /Pflanzabstände  
Für Bäume sind mindestens 4,00 m Grenzabstand einzuhalten, für Gehölze über 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2,00 m und für Gehölze bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 0,50 m. Auf die gesetzlichen Grenzabstände wird hingewiesen.
- Die zu pflanzenden Bäumen sind in einem Pflanzabstand zwischen 8 m und 10 m zu pflanzen.

### 7.) Hinweise

- 7.1 Müllentsorgung: Die Müllentsorgung ist durch die ZAW gesichert. Die gesetzlichen Regelungen, insbesondere die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung der ZAW Donau-Wald bleiben hiervon unberührt und sind ebenfalls zu beachten. Die Ausweisung und optimale Gestaltung von ausreichenden Stellplätzen für Abfallbehälter des praktizierten 3-Tonnen-Holsystems (Restmüll, Papier, Bioabfälle) ist vorzusehen. Die Auswahlkriterien bei der Ermittlung des Standortes für ggf. notwendige Müllnormgrößenbehälter mit 1.100 Liter Füllraum sind zu berücksichtigen. Diese können auf Antrag auch auf dem Privatgelände geleert werden. Voraussetzung hierfür ist das Vorhandensein geeigneter Durchfahrts- und Wendemöglichkeiten für 3-achsige Müllsammelfahrzeuge. In diesem Fall wäre die Erteilung der Haftungsfreistellung für das Abfuhrunternehmen bzw. dem ZAW Donau-Wald zwingend erforderlich.
- 7.2 Altlasten: Nach dem Altlastengutachten sind keine Altlasten im Planungsgebiet nachgewiesen.
- 7.3 Denkmalpflege: Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 DSchG unterliegen.
- 7.4 Georisiken: Derzeit gibt es keine Hinweise auf Georisiken
- 7.5 Duldungspflicht: Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Pflanzungen sind zu Nachbargrundstücken mindestens die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten.
- 7.6 Mobilfunkanlagen: Die Errichtung von Mobilfunkanlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässig.
- 7.7 Wassergefährdende Stoffe: Für den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl) ist die Anlagenverordnung –VawS- einschlägig.
- 7.8 Elektromagnetische Felder: Zu Niederfrequenzanlagen sind ausreichende Abstände einzuhalten, damit die in der 26. BImSchV festgesetzten Grenzwerte für elektromagnetische Felder nicht überschritten werden. Dies ist vom Planungsträger sicherzustellen. Zur Planung werden Vorsorgeabstände für den Einwirkungsbereich von Niederfrequenzanlagen empfohlen (siehe Anlage Tab

## **B) Planliche Festsetzungen:**

### 1.) Geltungsbereich



Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

### 2.) Verkehrsflächen/Grünflächen



Fußweg

### 3.) Grünflächen/ Grünordnung:



Private / halböffentliche Grünflächen

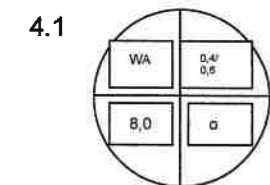


Baum zu erhalten



Baum zu pflanzen

### 4.) Planzeichen



Art der Nutzung, Grundflächenzahl/Geschossflächenzahl

4.2 abw

Wandhöhe, Bauweise

abweichende Bauweise



Baugrenze



Nebenflächen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

4.5 0,6

Geschoßflächenzahl

4.6 0,4

Grundflächenzahl






Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.









Ein-/Ausfahrt



Spielplatz

4.10	R	Regenrückhaltebecken
4.11		Fassadenflächen mit Schallschutzanforderungen gem. Textlicher Festsetzungen 4.17
4.12		R'w, ges. des Außenbauteils 35dB
4.13		Lärmschutzwand h=3,0m ab OK geplantem Gelände

### C) Planliche Hinweise

4.1		Vorgeschlagene Bebauung
4.2		Parzellennummer
4.4	<u>808</u>	Flurnummer
4.5		Parkplatz
4.6	Ga	Garage/Carport
4.7		Mülltonnenabstellplatz
4.8		Bushaltestelle
4.9		Eingehauste Ladezone