



I FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

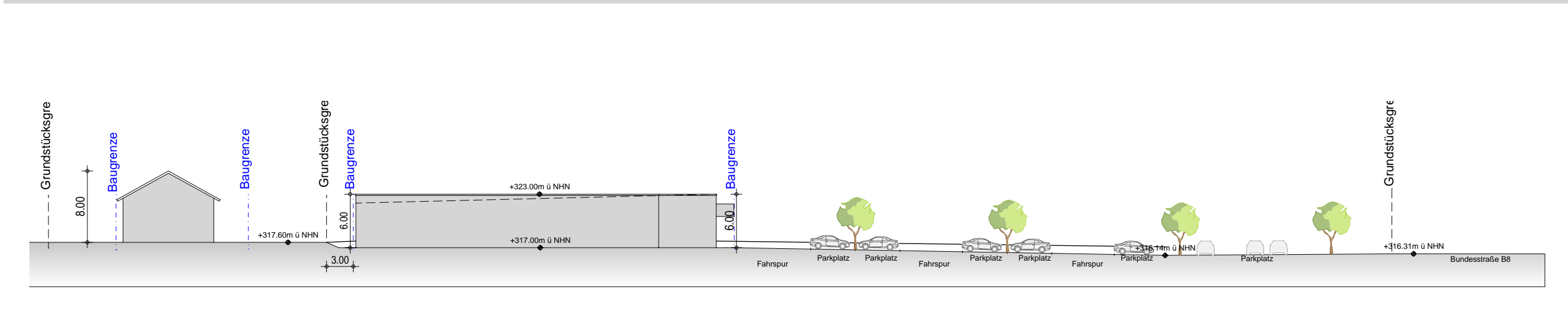
- 1. Art der baulichen Nutzung**
SO Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Grundflächenzahl
0,6 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ
2.2 Zahl der Vollgeschosse
I maximal 1 Vollgeschoss zulässig
- 3. Bauweise/ Baugrenze**
3.1 a Es wird die abweichende 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: geschichtene 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
6.4 Rankgerüst mit Eingrünung für Stellplätze; Arten s.H. 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 Höhenbezugspunkt
- Nutzungsschablone**
- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| max. zulässige Grundflächenzahl | |
| 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 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFOK) wird auf 317,00 ü NHN ± 20 cm festgesetzt.
- 4. Stellplätze**
Stellplätze sind wasserdurchlässig zu gestalten und dauerhaft als durchlässig zu erhalten (z.B. Drainflurstein) mit einem Abflussbeiwert von mindestens 0,5.
- 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 (im Falle des Fehlens einer Attika) der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
5.2 Dachform ausschließlich 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. Werbeanlagen 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. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechselleicht 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
Kletterpflanzen: 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 alba 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, Jungfernebe
Parthenocissus tricuspidata Dreilappige Jungfernebe
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 (Wiesenansatz, weitläufig 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 Baumbewässerungssetz 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 Neuansätze von Wiesenflächen sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Die Neuansätze 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 Mahgutes 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.

V SCHEMASCHNITT M 1:500



III HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

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

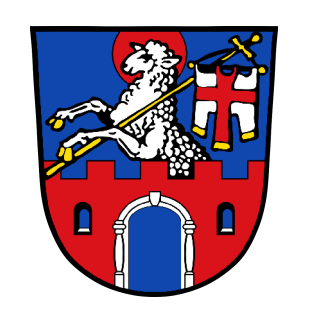
IV HINWEISE DURCH TEXT

- 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 Stadtdirektion/ 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 Bauverbern 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 Gesetze 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 Ortskommandanten der Freiwilligen Feuerwehr festzulegen. Falls die öffentliche Wasserversorgung nicht ausreicht, sind unterirdische Löschwasserbehälter 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, Gebieteinstufungen für die maßgeblichen Immissionsorte im Umfeld.

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 14.06.2018 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 20.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 06.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2019 bis 29.03.2019 beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 06.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2019 bis 29.03.2019 öffentlich ausgestellt.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 10.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2019 bis 06.05.2019 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplan-Deckblattes in der Fassung vom 10.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2019 bis 06.05.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- f) Die Stadt Osterhofen hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.05.2019 das Bebauungsplan-Deckblatt gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 15.05.2019 als Satzung beschlossen.
Osterhofen, den.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin
- g) Ausgefertigt:
Osterhofen, den.....
Sedlmeier, 1. Bürgermeisterin
- h) 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. Bürgermeistern

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
MUSSENSTRASSE 7
BOGEN
TEL: 09422/8538-0
FAX: 09422/8538-23

datum: 15.05.2019
bearb.: av

dipl.-ing. gerald eska
landschaftsarchitekt
TEL: 09422/8538-11 FAX: 09422/8538-12
ELSA-BRÄUNER-STR. 1, 94072 BIESEN
94072 BIESEN TEL: 09422/8538-11 FAX: 09422/8538-12