



## VEP Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26

### Sondergebiet

### „Einzelhandel südlich der Richthausener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

### Gemeinde Winkelhaid

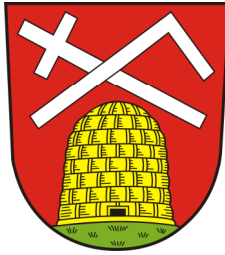
Inhaltsverzeichnis	Fassung vom
<b>A. Begründung</b>	<b>24.01.2014</b>
Teil I.    Allgemeine Begründung	
<b>B. Textteil I</b>	<b>24.01.2014</b>
Teil I.    Planungsrechtliche Festsetzungen	
Teil II.   Örtliche Bauvorschriften	
Teil III.  Grünordnerische Festsetzungen	
<b>C. Anlagen Pläne</b>	<b>24.01.2014</b>
Vorentwurf zeichnerischer Teil	M. 1: 500
<b>D. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung</b>	<b>19.07.2013</b>
<b>E. Baugrunderkundung</b>	<b>19.07.2013</b>
<b>F. Entwässerungskonzept Niederschlagswasser mit Planteil</b>	<b>06.11.2013</b>
<b>E. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>24.09.2013</b>

Fassung: 24. Januar 2014



Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach  
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777  
■ E-Mail: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■



## **VEP Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26**

### **Sondergebiet**

### **„Einzelhandel südlich Richthausener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**

im Verfahren nach § 13a BauGB

### **Gemeinde Winkelhaid**

## **A. Begründung**

gem. §9(8) BauGB

## **Teil I Allgemeine Begründung**

Fassung: 24. Januar 2014



Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach  
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777  
■ E-Mail: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

## **Teil I Allgemeine Begründung**

### **1. Allgemein**

Durch das Gesetz vom 20.12.2006 zur Änderung des Baugesetzbuches hat der Gesetzgeber ein neues Rechtsinstrument eingeführt, den Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB).

Der VEP liegt im Bereich der Innenentwicklung der Gemeinde Winkelhaid

Aus diesem Grund kann dieses Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden.

Die Grundfläche liegt bei ca. 10.265 m<sup>2</sup>.

Es sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Der Artenschutz wiederum ist unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens zu betrachten (siehe Kapitel 6) Eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung findet deshalb statt.

### **2. Erfordernis der Planaufstellung**

Gemäß §1(3) und §2(1) Bau GB sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ansiedlung eines Lebensmittelverbraucher- und Getränkemarktes zu schaffen ist die Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 BauBG als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO und dessen örtliche Bauvorschriften notwendig.

### **3. Planerische Vorgaben - Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen**

#### **Standortentscheidung**

Die Gemeinde Winkelhaid ist an der Ansiedlung im Interesse der Stärkung der Gemeinde hinsichtlich Arbeitsplätze, der örtlichen Wirtschaftsstruktur und eines Lückenschlusses zur best. Altortbebauung sehr interessiert.

Ziel ist auch die langfristige Sicherstellung der Versorgung mit Lebensmitteln und Nonfood – Artikeln für die Bürger der Gemeinde Winkelhaid.

Die Gemeinde Winkelhaid hat eine Standortalternativenprüfung für die Eignung als Standort für einen Lebensmittelverbraucher- und Getränkemarkt durchgeführt.

Die Untersuchung hat gezeigt, dass es weder in integrierter Lage als auch an anderen Standorten am Ortsrand geeignete Flächen gibt. Deshalb hat sich die Gemeinde Winkelhaid zur Ausweisung einer Sondergebietsfläche auf den Flst. Nr. 71/1 entschlossen.

Nach aktuellem Stand der Bebauung schließt das geplante Vorhaben die best. Lücke zwischen dem gewachsen Ortsrand sowie dem Gewerbegebiet am östlichen Ortsrand. Es gibt einen anteiligen fußläufigen und fahrradgeeigneten Einzugsbereich von der Richthausener Str.

Hinsichtlich des ÖPNV ist Winkelhaid gut vernetzt.

Insgesamt ist eine integrierte Ortsrandlage gegeben.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens entstehen zudem zusätzlich Arbeitsplätze in Voll- und Teilzeit.

Begründung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

## 1. Ziele und Grundsätze des LEP

- Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft, kommt eine besondere Bedeutung zu. Dabei sind die Bewahrung der bayerischen Kulturlandschaft und die Förderung der Baukultur anzustreben. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild ist möglichst zu achten (LEP B VI 1. Grundsatz).
- Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden (LEP B VI 1.1, Ziel).
- Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (LEP B VI, 1.1. Grundsatz).
- Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP B VI, 1.1. Ziel)
- Es ist von besonderer Bedeutung, dass die stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig weiterentwickelt werden und als Impulsgeber die Entwicklung des ländlichen Raumes fördern. Dabei ist bei Bedarf die Entlastung von Verdichtungsräumen im Rahmen der ökologischen Tragfähigkeit anzustreben (LEP A I, 4.2.1 Grundsatz).
- Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Kernstädten und den übrigen Gemeinden und, soweit erforderlich, eine übergemeindliche Abstimmung, sind bei der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung anzustreben. Bei Planungen und Maßnahmen der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur sind bei Bedarf die Nutzung von Kooperationsmöglichkeiten und gemeindeübergreifende Möglichkeiten anzustreben (LEP A I, 4.2.3 Grundsatz).
- Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelseinrichtungen, insbesondere solchen zur Deckung des kurzfristigen, täglichen Bedarfes mit Lebensmitteln, soll sichergestellt werden (LEP B II, 1.2.1.1 Ziel).
- [...] der Erreichbarkeit der Einzelhandelseinrichtungen möglichst auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, soll sichergestellt werden (LEP, B II 1.2.1.1, Grundsatz).
- Es ist anzustreben dass, die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und ihrer Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben nicht wesentlich beeinträchtigt wird (LEP B II, 1.2.1.1 Grundsatz).
  - Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sollen in der Regel nur in den Unterzentren und Zentralen Orten höherer Stufen [...] ausgewiesen werden. [...] Die Ausweisung soll in städtebaulich integrierter Lage mit einer den örtlichen Gegebenheiten entsprechenden Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Durch die Ausweisung von Flächen für die Errichtung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten soll die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einrichtung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, soweit in ihnen innenstadtrelevante Sortiment verkauft werden bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs höchstens 25 v. H. der

Begründung

sortimentspezifischen Kaufkraft im Nahbereich [...] abschöpfen [...]“ (Ziel B II 1.2.1.2 Abs. 1-2 LEP).

Zwar stellt er keine Regelstandort im Sinne des LEP dar, allerdings kommen für die Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs dienen, ausnahmsweise auch Kleinzentren und nicht zentrale Orte in Betracht, wenn diese über keine Versorgung mit diesen Waren verfügen und dem ländlichen Raum angehören. Die Gemeinde Winkelhaid gehört dem ländlichen Raum an und verfügt bisher nicht über großflächige Einzelhandelsbetriebe

## **2. Raumbezogene fachliche Belange**

### **LEP 5.3.1 Lage im Raum**

(Z) Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche in allen Gemeinde,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppen

### **LEP 5.3.2 Lage in der Gemeinde**

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

### **LEP 5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen**

(Z) Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentrale Orte und die Verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

- soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H.
- soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v. H. für die 100000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

## **Ziele im Regionalplan**

Winkelhaid zählt zum Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen, weist aber keine besondere landesplanerische Zuweisung im System der Zentralen Ort auf. Im Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (Region 7) ist zur Entwicklung des Stadt- und Umlandbereiches u.a. folgendes Ziel enthalten:

„In den Umlandgemeinde, die über eine günstige bestehende oder geplante Anbindung an den schienengebundenen PÖNV verfügen, insbesondere in den Städten und Gemeinden ... Winkelhaid sollen bevorzugt Flächen für die weitere Siedlungsentwicklung bereitgestellt werden.“ (All 3..4.2)

Begründung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes selbst sind keine spezifischen regionalplanerischen Ausweisungen getroffen. Insbesondere liegt der Bereich weder in einem regionalen Grünzug noch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Zu gewerblichen Betriebsansiedlungen finden sich folgende regionalplanerische Aussagen. :

„Die Ansiedlung von Betrieben in der Industrieregion Mittelfranken soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen. In geeigneten Fällen soll sie auch in Gemeinden erfolgen, denen die regionalplanerische Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft zugeordnet ist und in Gemeinde, die an Entwicklungsachsen liegen.“ (B IV 1.2.1)

„Bei Betriebsansiedlungen soll ein Ausgleich der Interessen der gewerblichen Wirtschaft mit dem Landschafts- und Umweltschutz, der Landwirtschaft, der Siedlungswirtschaft, dem Fremdenverkehr, der Erholung und der Wasserwirtschaft angestrebt werden.“(B IV 1.2.2)

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.07.2013 beschlossen, für Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 71/1, 59/1 und 660/6 an der Richthausener Str. und Mooswiese, das Bebauungsplanverfahren für einen Vorhaben- und Erschließungsplan gem. § 12 BauGB einzuleiten. Das Verfahren findet nach § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) statt.

Geplant ist der Neubau eines Verbrauchermarktes mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.200 m<sup>2</sup> sowie eines Getränkemarktes mit einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>

Ausschlaggebend hierfür ist die Verpflichtung der Gemeinde Winkelhaid eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Ziel ist die langfristige Sicherstellung der Versorgung mit Lebensmitteln und Nonfood – Artikeln für die Bürger der Gemeinde Winkelhaid.

Der Standort befindet sich unmittelbar am östlichen Ortsrand von Winkelhaid und ist durch das vorhandene Straßensystem sowie fuß- und radläufige Anbindungen gut erschlossen.

Durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bleiben Arbeitsplätze in der Region erhalten. Mit der Aufstellung dieses VEP sollen die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die geplante Bebauung geschaffen werden.

#### **4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und Bestand**

Für das Plangebiet liegt der genehmigte Flächennutzungsplan in 4. Änderung, Stand: 24.05.2006 vor. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 30.07.2013 beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern.

#### **5 Räumlicher Geltungsbereich und Beschreibung**

Die betroffenen Teilflächen der Flurstücke 71/1, 59/1 und 660/6 mit einer Fläche von 10.265 m<sup>2</sup> liegen südlich der Richthausener Str. und werden im Einzelnen begrenzt:

- Im Norden durch die Richthausener Str.
- Im Westen durch best. Wohn- und Mischgebietsbebauung

Begründung

- Im Süden durch landwirtschaftliche Grünflächen
- Im Osten durch die Straße Mooswiese mit anschließendem Gewerbegebiet

Landwirtschaftlichen Wege werden im Rahmen der Naherholung durch Spaziergänger und Radfahrer genutzt.

## 6. Artenschutz

Belange des Artenschutzes müssen unabhängig von der Wahl des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden. Eine prinzipielle Betroffenheit von europarechtliche geschützten Arten durch ein Vorhaben kann auch bei Innenentwicklung eintreten. Die europarechtliche geschützte Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie die Europäischen Vogelarten (alle heimische Arten) sind für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bzw. bestimmte Vorhaben nach BauGB artenschutzrechtlich relevant.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt. Es sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt worden.

## 7. Schutzgebiete

Geschützte Flächen sowie geschützte Bestände gem. BayNatSchG sind nicht vorhanden.

## 8. Baugrund

Um Aussagen über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten treffen zu können wurde eine Baugrunderkundung durch das Ingenieurbüro Dr. Heimbucher GmbH, Am Doktorsfeld 21, 90482 Nürnberg erstellt, dies ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten. (siehe Anlage)

### Zusammenfassung/Hinweise

Es ist zu beachten, dass es sich bei den Bohrungen und Sondierungen um punktuelle Untersuchungen des Untergrundes handelt. Das Material und dessen Eigenschaften zwischen den Untersuchungspunkten werden abgeschätzt bzw. interpoliert.

Eine künstliche Auffüllung wurde nicht erbohrt. Die Gründung sollte auf einer Bodenplatte über Bodenaustausch erfolgen. Der Aushub hat etwa bis 0,70 m u. derzeitige GOK zu erfolgen. Darauf werden Schrotten aufgebracht und eingedrückt. Die Höhendifferenz ist bei einer Gründung auf einer Bodenplatte durch geeignetes Material auszugleichen und der entsprechende Verdichtungsgrad nachzuweisen. Ggf. ist eine offene Wasserhaltung nötig. Eine Abnahme der Baugrubensohle und die Begleitung des Aushubs durch den Bodengutachter sind erforderlich.

Um das Gebäude, sowie die Verkehrsfläche ist eine Drainage (Umlaufende Drainage und Flächendrainage) zu verlegen.

Eine ordnungsgemäße Versickerung ist auf dem Grundstück nicht möglich. Evtl. könnte das anfallende Niederschlagswasser in den Bach im Süden geleitet werden.

Ein Exemplar des Baugrundgutachtens ist zur ständigen Einsicht auf der Baustelle auszulegen.

Sollten sich im Laufe der weiteren Planungen und der auszuführenden Arbeiten wesentliche Änderungen gegenüber den hier verwendeten Voraussetzungen ergeben

Begründung

oder abweichende Untergrundverhältnisse angetroffen werden, ist umgehend Rücksprache mit dem Baugrundgutachter erforderlich.

**9. Erschließung**

Die Anbindung über eine Zufahrt erfolgt über die Richthausener Str.. Über die Mooswiese ist das Gebiet über eine Zu- und Abfahrt erschlossen. Über Fuss- und Radwege soll das Gebiet über die Richthausener Str. und Mooswiese erschlossen werden.

**10. Ver- und Entsorgung**

**Fernmeldeanlagen:**

Das von diesem VEP betroffene Gebiet wird von den bereits in der Richthausener Str. befindlichen Medien ausreichend versorgt.

**Trink- und Löschwasserversorgung:**

Die Trink- und Löschwasserversorgung wird durch das bestehende Leitungsnetz der Gemeinde Winkelhaid sichergestellt. Die Versorgung erfolgt auch hier von der Richthausener Str. befindlichen Leitungen.

Da Trinkwasser kostbar ist, ist die Einsparung von Trinkwasser, dort wo es unter Berücksichtigung gesundheitlicher, hygienischer und wirtschaftlicher Belange möglich ist, erwünscht. Aus diesem Grunde sollen die künftigen Eigentümer des Gebietes bereits bei der Planung und Errichtung ihrer Betriebe prüfen, ob sie entsprechende Maßnahmen vorsehen können. (z.B. Sammlung von Niederschlagswasser in unterirdischen Tanks oder Zisternen für die Toilettenspülung, wassersparende Geräte oder Einrichtungen in den Sanitärräumen usw.).

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der Grundversorgung mit Trinkwasser sichergestellt, da der Bedarf der Löschwassermenge hier 96 m<sup>3</sup>/h für den Zeitraum von 2 Stunden beträgt und mindestens 2 Entnahmestellen in maximal 300 m Entfernung vorhanden sind. Damit ist keine weitergehende Maßnahme hierzu notwendig.

**Abwasser:**

Das anfallende Schmutzwasser ist an den in der Richthausener Str. bestehenden Schmutzwasserkanal anzuschließen. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt nach Möglichkeit in Versickerungsanlagen auf dem Baugrundstück.

**Stromversorgung:**

Die Versorgung mit Elektrizität wird durch ein entsprechendes Erdkabel sichergestellt. Dieses ist von der nächstliegenden Umspannstation neu zu errichten Wegen der von Wurzeln ausgehenden Beschädigungsgefahr dürfen Bäume nicht direkt über oder unmittelbar neben einer Kabeltrasse gepflanzt werden. Nach Möglichkeit ist zwischen den künftigen Baumstandorten und den erdverlegten Kabeln ein Mindestabstand von 2,0 m einzuhalten.

**Gasversorgung:**

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas ist durch die Mittelfränkische Erdgas GmbH mittels Erdgas-Niederdruckleitung möglich.

**Altlasten:**

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese unter fachkundiger Begleitung entsprechende den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen.



Begründung

**Geologie:**

Aussagen über den Aufbau des Untergrunds sind der Baugrunduntersuchung in Pkt. 8 zu entnehmen.

**11. Immissionsschutz**

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen die durch den Verkehr auf der Richthausener Str. und Mooswiese und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 213092 / 3 vom 19.07.2013 des Ingenieurbüros Greiner zum Vorhaben- und Erschließungsplan Sondergebiet Nr. 26 wurden folgenden Punkte bearbeitet:

- Ermittlung und Festlegung von Emissionskontingenten für das Plangebiet nach der DIN 45691. Hierbei ist sicherzustellen, dass einerseits ein ausreichend hohes Emissionsvermögen für die geplante Nutzung zur Verfügung gestellt wird und andererseits die nach der TA Lärm zulässige Geräuschbelastung an der im Umfeld bestehenden bzw. geplanten Bebauung nicht überschritten wird. Bei der Ermittlung der Emissionskontingent ist die Geräuschvorbelastung durch die östlich des Plangebietes bereits bestehenden Gewerbegebiete (Bebauungspläne Nr. 10a und 6b) entsprechend zu berücksichtigen.
- Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente unter Berücksichtigung des Betriebes des geplanten Lebensmittel- und Getränkemarktes. Es sind die erforderlichen technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen auszuarbeiten.

Untersuchungsergebnisse Geräuschkontingentierung

Für das geplante SO-Gebiet Einzelhandel wurden Emissionskontingent nach DIN 45691 in Höhe von 62 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 47 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts festgelegt. Unter Berücksichtigung dieser Emissionskontingente werden die an der umliegenden bestehenden und geplanten Bebauung einzuhaltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm auch unter Berücksichtigung der Geräuschvorbelastung durch die bestehenden Gewerbeflächen unterschritten. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Ausweisung der SO-Gebietes Einzelhandel.

Untersuchungsergebnisse Lebensmittel- und Getränkemarkt

Unter Berücksichtigung eines intensiven Betriebes des Lebensmittel- und Getränkemarktes können die Immissionskontingente, die sich aus den festgelegten Emissionskontingenten für das SO-Gebiet Einzelhandel ergeben, an allen maßgebenden Immissionsorten der umliegenden Bebauung während der Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Die gemäß der TA Lärm zulässigen Maximalpegel werden während der Tages- und Nachtzeit ebenfalls unterschritten.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- Die Fahrgassen des Parkplatzes sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefastem Betonsteinpflaster mit engen Fugenabständen zu versehen.

Begründung

- Die Schalleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:

Außenverflüssiger Verkauf	LWA 70 dB(A)
Außengeräte Verkauf	LWA 85 dB(A)
Außengeräte Backshop	LWA 65 dB(A)
Außengeräte Metzgerei	LWA 65 dB(A)
Außengeräte Marktleiter	LWA 65 dB(A)

Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) ist Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des Betriebs der haustechnischen Anlagen. Es ist eine kleine Warenanlieferung (Lieferwagen ohne Kühlaggregat, geräuscharme Entladung z.B. von Backwaren, Zeitungen im Eingangsbereich) je Nachtstunde möglich.

## 12. Brandschutz

Die Zufahrt zum Grundstück muss für Feuerwehrfahrzeuge uneingeschränkt möglich sein und entsprechend freigehalten werden.

Die Löschwasserversorgung ist in ausreichender Menge gem. Arbeitsblatt DVGW W405 sicher zu stellen. Die einschlägigen Normen in der aktuell gültigen Fassung sind einzuhalten.

Die DIN 14090, Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken, ist zwingend einzuhalten.

## 13. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§9(1)1 BauGB und §§1-15 Bau NVO)

Innerhalb des Plangebietes ist eine Nutzung als Sondergebiet „Einzelhandel südlich Richthausener Str. I“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO i.V. m § 12 (1) BauGB zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ sowie die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Um die Obergrenze für die Verkaufnutzfläche zu beschränken, ist diese in den planungsrechtlichen Festsetzungen im Rechtsplan festgesetzt.

### Höhenlage des Hauptgebäudes (§9 (1) 2 BauGB):

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von 423 m ü. N.N wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.

Die EFH darf max. 50 cm dazwischen der festgesetzten EFH liegen.

Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.

Das Gebäude ist so in die Umgebung einzubinden dass ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt ist und erforderliche Erdbewegungen nach Möglichkeit nur innerhalb des Baugrundstückes erfolgen.

### Bauweise (§9 (1) 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen und vor allem die Stellung der baulichen Anlagen sind bewusst gewählt, damit eine möglichst geringe Beeinträchtigung auf die bestehende, angrenzende Bebauung einwirkt und die Sichtverhältnisse entlang der Richthausener Str. und Mooswiese gewahrt bleiben.

Begründung

**Flächen für Stellplätze und ihren Einfahrten (§ 9 (1) BauGB):**

Die Stellplätze mit ihren Einfahrten sind im Hinblick auf die erwünschte langfristige Nutzung des Objektes in ausreichender Anzahl und Qualität herzustellen um die Attraktivität hinsichtlich der verkehrlichen Erreichbarkeit auch in Zukunft sicher zu stellen. Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze nachzuweisen.

**Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind und ihre Nutzungen (§ 9 (1) 11 BauGB):**

Um eine verkehrssichere Anbindung gewährleisten zu können sind entsprechenden Maßnahmen festgelegt.

**Grundstückszufahrten (§ 9 (1) 4 und 11 BauGB):**

Die Anbindung des geplanten Objektes erfolgt über die Richthausener Str. und Mooswiese, wobei über die Richthausener Str. nur eine Zufahrt möglich ist.

**Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB):**

Versorgungsanlagen und -leitungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden. Das berücksichtigt das allgemeine Erscheinungsbild und ist als solches gewollt. Zudem ist diese Ausführung dem heutigen Stand der Technik entsprechend gewählt.

**Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14 BauGB):**

Das Niederschlagswasser ist, soweit es nicht genutzt wird, nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern.

Hierzu liegt ein Konzept zum Umgang und der Behandlung des Niederschlagswassers des Büros architec, Frühlingsstr. 2, 87527 Sonthofen vom 06.11.2013 vor. (siehe Anlage)

**Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) 21 BauGB):**

Die best. Versorgungsleitungen der E.ON Netz GmbH sowie die Baubeschränkungszone und die daraus resultierenden Beschränkungen (Firsthöhen), siehe Planeinschrieb, sind unbedingt einzuhalten.

**Bebauung im Bereich der Hochspannungsleitung:**

Hochspannungsfreileitung mit beiderseitiger Baubeschränkungszone im Abstand bis 24,0 m zur Leitungssachse. Bauvorhaben auf Grundstücken, die innerhalb der Baubeschränkungszone der 220-kV-Freileitung liegen oder unmittelbar daran angrenzen, dürfen nur in Abstimmung mit der E.ON Netz GmbH zwecks Stellungnahme vorgelegt werden.

Die einzelnen + 0,00-Ebenen in m ü. NN sind mit der E.ON Netz GmbH festzulegen.

Hochspannungsmast mit Nahbereich Radius  $r = 20,0$  m. Hier ist das Merkblatt „Errichtung von Gebäuden im Nahbereich von Hochspannungsmasten“ der E.ON Netz GmbH zu beachten.

Sollte der Drehkreis, also die äußerste Spitze des Auslegers von Baukränen, Betonpumpen u. a. in die 220-kV-Baubeschränkungszone hineingeraten, so muss der Aufstellungsort, die Auslegerhöhe und die Auslegerlänge mit der E.ON Netz GmbH abgestimmt werden.

Eine Überschreitung der angegebenen Firsthöhen (FH) ist nicht zulässig. Nur Schornsteine, Antennen o. ä. dürfen den First bis höchstens 50 cm überragen. Aufgrund der Kurvenform des durchhängenden Leiterseils kann im Einzelfall die vorgegebene Bauhöhe ggf. noch geringfügig überschritten werden, dies ist jedoch nur möglich, wenn

Begründung

eine genaue Planung des einzelnen Bauvorhabens der E. ON Netz GmbH vorgelegt und die Höhe mit ihr abgestimmt werden.

Im Leistungsbereich dürfen nur Gehölze mit niedrigen Wuchseigenschaften aufgestellt werden. Die Höhe der Gehölze darf die Firsthöhe der nächstgelegenen Wohngebäude nicht überschreiten.

Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 6.2.1981 Nr. II B10-9130-388 (MABL.NR. 4/1981 Seite 90) zu beachten.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

Priorität hat nach § 3 Abs. 1 NWFreiV eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht. Der dazu notwendige Flächenbedarf ist bereits in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Falls eine breitflächige Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich ist, sollen linien- bzw. punktförmige Versickerungsanlagen gewählt werden, wobei flankierende Maßnahmen zur Rückhaltung und Verdunstung vorgesehen werden sollten. Bei der Wahl der Versickerungsanlagen sind Sickerschächte nur dann zulässig wenn eine großflächigere Versickerung über Mulden-/Rigolensysteme oder nur Rigolen begründet nicht möglich ist.

Das auf Straßen und Hofflächen anfallende Wasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Wo dies nicht durchführbar ist, ist eine zentrale Versickerung der Niederschlagswässer in Betracht zu ziehen.

Hierzu liegt ein Konzept zum Umgang und der Behandlung des Niederschlagswassers des Büros architec, Frühlingsstr. 2, 87527 Sonthofen vom 06.11.2013 vor. (siehe Anlage)

### **Lage zu Gewässern, Hochwasserschutz, Überschwemmungsgebiete**

Oberirdische Gewässer werden durch das Vorhaben nicht berührt. Die geplanten Bauflächen liegen hochwasserfrei.

### **Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand sind im Baugrundgutachten erstellt.

### **Wasserversorgung, Schutz- und Vorranggebiete**

Wasserschutzgebiete sowie wasserwirtschaftliche Vorranggebiete werden nicht betroffen.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentlichen Anlagen gewährleistet sind. Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für den Trinkwasserrohrleitungsbau und die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen

### **Abwasserentsorgung**

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.

Begründung

**Private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB):**

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen soll zur Umgrünung der befestigten Flächen beitragen. Entsprechende Pflanzbindungen sichern diese Vorgaben. Um das gewünschte Erscheinungsbild auf Dauer zu gewährleisten, sind ausgefallene Bäume zeitnah zu ersetzen.

**14. Begründung örtlicher Bauvorschriften**

Äußere Gestaltung der baulichen Anlage (Art. 81 (1) 1 BayBO)

Vorgaben zur Fassaden- und Dachgestaltung sollen das Gebäude in die Umgebung einbinden.

Anforderung an Werbeanlagen (Art. 81 (1) 2 BayBO)

Werbeanlagen die auf den Betreiber hinweisen sind erforderlich, sollen aber in einem verträglichen Rahmen gehalten werden. So dürfen diese keine negativen Auswirkungen sowohl auf dem Verkehr der Richthausener Str. und Mooswiese als auch auf die benachbarte Bebauung haben. Die Standorte sowie die Art sind daher in den örtlichen Bauvorschriften geregelt. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen sowie Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen Art. 81 (1) 5 BayBO)

Um unnötige Erdbewegungen zu vermeiden ist der künftige Geländeverlauf dem natürlichen nach Möglichkeit zu folgen, was sich nur teils erreichen lassen wird. Geländeübergänge zu benachbarten Flächen sind harmonisch zu gestalten. Ebenso sind Einfriedungen sockellos mit einem Abstand zur Geländeoberfläche auszuführen um für Kleintiere keine Barrierewirkungen zu erzielen.

Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsleitungen beeinflussen deutlich das Erscheinungsbild der Landschaft und sollen daher aus gestalterischer Sicht, wenn möglich, vermieden werden.

Abstellplätze für Fahrräder (Art. 81 (1) 4 BayBO)

Um den Kunden die Möglichkeit zum Einkauf auch mit dem Fahrrad zu ermöglichen ist es erforderlich ausreichend Abstellmöglichkeit für Fahrräder zu schaffen.

**15. Grünordnung**

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen soll zur Um- und Eingrünung der befestigten Flächen beitragen.

**16. Flächenbilanz**

Der räumliche Geltungsbereich beinhaltet  
Teilflächen von Flst. Nr. 71/1, 59/1, 660/6 mit einer Fläche von ca. 10.265 m<sup>2</sup>

wobei sich die einzelnen Flächen wie folgt aufteilen:

Gebäude Verbraucher- Getränkemarkt	ca.	2.135 m <sup>2</sup>
Gehwegflächen	ca.	192 m <sup>2</sup>
Straßenflächen	ca.	102 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	ca.	44 m <sup>2</sup>
Private Verkehrsflächen (Fahrgassen und Pkw-Stellplätze)	ca.	4.408 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	ca.	3.384 m <sup>2</sup>

Begründung

---

Winkelhaid .....



.....  
Michael Schmidt  
1. Bürgermeister

.....  
Manfred Jahnke  
Freier Landschaftsarchitekt



## **VEP Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 26**

### **Sondergebiet**

### **„Einzelhandel südlich der Richthausener Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan**

im Verfahren nach § 13a BauGB

### **Gemeinde Winkelhaid**

### **B. Textteil (Satzungstext)**

**Teil I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Teil II Örtliche Bauvorschriften**

**Teil III Grünordnerische Festsetzungen**

Fassung: 24. Januar 2014

---



**Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt**

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach  
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777  
■ E-Mail: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes

Rechtsgrundlagen des B-Plans sind in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltender Fassung:

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. Juni 2013
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11. Juni 2013
<b>PlanzVO</b>	Planzeichenverordnung in der Fassung der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 22. Juli 2011
<b>BayBO</b>	Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 01.07.2013

### *I. Planungsrechtliche Festsetzungen*

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. der BauNVO als Ergänzung der Planzeichnung. Planungsrechtlich festgesetzt wird:

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9(1)1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten die Planeinschriebe als festgesetzt:

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§9(1)1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

SO Sondergebiet „Einzelhandel südlich Richthausener Str.“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO)

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§9(1) BauGB und §§16-21a BauNVO)

- Grundflächenzahl GRZ (§§16 (2)1 und 19 BauNVO)  
Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend.  
Die Grundflächenzahl wird mit **0,80** festgesetzt.  
  
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)  
Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf **ein Vollgeschoss** beschränkt.
- Höhe der baulichen Anlagen (§§16(2)4 und 18(1) BauNVO)  
Die Wandhöhe (WH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang der Traufe).  
Die Wandhöhe wird mit max.**8,00** m festgesetzt.



Textteil

Die Firsthöhe (FH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang des Firstes).

Die Firsthöhe wird mit max. **12,00** m festgesetzt.

- Zulässige Verkaufsflächen

Die zulässige Verkaufsfläche wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

für den Verbrauchermarkt

**1.200 m<sup>2</sup>**

für den Getränkemarkt

**400 m<sup>2</sup>**

Der Nonfood-Anteil des Verbrauchermarkts darf 20% der Verkaufsfläche nicht überschreiten.

## 2. Höhenlage der Hauptgebäude

((§9(1)2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü. NN.

Die EFH darf max. 50 cm davon abweichen.

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

(§9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 und 23 BauNVO)

### 3.1 Bauweise

(§9(1)2 BauGB i.V.m.§ 22 BauNVO)

Entsprechend des Planeinschriebes in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des VE-Plans gilt die abweichende Bauweise im Sinne der **abweichenden Bauweise**. Gebäude bis max.75,00 m Länge sind zulässig.

### 3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§9(1)2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrradständer zulässig.

### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

(§9(1)2 BauGB)

Die Stellung des Hauptgebäudes richtet sich nach der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellten.

Textteil

**4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten**  
(§9(1)4 BauGB)

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Pflanzgebote im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens soviel Stellplätze zu errichten, wie es die Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) vorsieht.  
Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen.

**5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung**  
(§9(1)10 BauGB)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Stellplätze
- Fahrspuren
- Beleuchtungseinrichtungen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sofern keine Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs der Richthausener Str. und der Mooswiese (wie z. B.: Blendwirkungen) sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind.
- Das Pflanzen und Erhalten von Bäumen
  
- Werbeanlagen in Form von Werbepanellen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig, sofern die Panellen erst ab einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem Straßenniveau der Richthausener Str. und Mooswiese beginnen, einen Mindestabstand von 10,0 m zu einander einhalten und damit keinerlei Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs entsteht. Max Höhe der Panellen 9,0 m.

**6. Grundstückszufahrten**  
(§9(1)4 und 11 BauGB)

Die Anbindung über eine Zufahrt erfolgt über die Richthausener Str.. Über die Mooswiese ist das Gebiet über eine Zu- und Abfahrt erschlossen. Über Fuss- und Radwege soll das Gebiet über die Richthausener Str. und Mooswiese erschlossen werden.

**7. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**  
(§9(1)13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen. Ausgenommen sind best. Leitungen.

**8. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**  
(§9(1)14 BauGB)

Sofern die Untergrundverhältnisse es zulassen ist das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser Rückhalte- und Versickerungsanlagen nach ATV-DVWK-A 117 und A 138 in Verbindung mit M 153 zuzuführen.  
Die exakten Abmessungen der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind im Entwässerungsantrag zur konkreten Bauantragstellung näher zu bestimmen.

Textteil

Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind auf mindestens das 5-jährliche Starkregenereignis zu bemessen.  
Hierzu liegt ein Konzept zum Umgang und der Behandlung des Niederschlagswassers des Büros architect, Frühlingsstr. 2, 87527 Sonthofen vom 06.11.2013 vor. (siehe Anlage)

**9. Anlagen für die Erzeugung von Strom**  
(§9(1)23 b BauGB)

Anlagen für die Erzeugung von Strom (Photovoltaik) sind herzustellen.

**10. Immissionsschutz**

- I. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6,00h bis 22.00h) noch nachts (22.00h bis 6.00h) überschreiten:

Gebiet	Emittierende Fläche in m <sup>2</sup>	Emissionskontingente LEK in dB(A) je m <sup>2</sup>	
		Tag	Nacht
SO-Gebiet Einzelhandel	10.031	62	47

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 46691: 2006-12, Abschnitt 5.

- II. Die schalltechnische Untersuchung Bereich Nr. 213092 / 3 vom 19.07.2013 des Ingenieurbüros Greiner ist Grundlage des Bebauungsplans und zu beachten.
- III. Anhand von schalltechnischen Gutachten ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und Genehmigungsfreistellungsverfahrens für Einzelhandelsbetriebe nachzuweisen, dass die unter Punkt I festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden.

**Hinweise**

**Baugrund**

Über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten liegt ein Baugrundgutachten vor.

**Bodenschutz**

Behandlung des Oberbodens (Mutterboden)

Um die natürlichen Bodenverhältnisse zu bewahren sind Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen zu vermeiden.

Oberboden der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben werden muss, ist, sofern er wieder eingebaut wird, in Mieten zwischen zu lagern und schonen zu behandeln. Nicht wieder einzubauender Oberboden ist einer sinnvollen Verwendung zu zuführen.

Bauwege und –straßen

Zufahrten wie Bauwege und –straßen während der Bauzeiten sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo ohnehin die befestigten Freiflächen entstehen um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor Errichtung eines solchen Weges ist der Oberboden abzuschieben und entsprechend zu lagern. Beim Rückbau einer solchen Zufahrt ist der

---

Textteil

ursprüngliche Zustand (unter Umständen ist eine Auflockerung des Untergrundes notwendig) wieder herzustellen.

**Belastetes Aushubmaterial, Bauabfälle und –schutt**

Sollte während der Bauarbeiten auffälliges oder offensichtlich belastetes Aushubmaterial aufgeschossen werden ist ein entsprechend qualifizierter, unabhängiger Gutachter zu Rate zu ziehen um dieses Material seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verwertung zu zuführen. Bauabfälle und –schutt dürfen keines Falls als Auffüllmaterial für Baugruben oder sonstiger ausgleichender Vertiefungen verwendet werden. Sie sind entsprechend der Klassifizierung fachgerecht zu entsorgen.

### **Freiflächengestaltung**

Im Zuge der Bauantragstellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Vorgaben der grünordnerischen Festsetzungen enthalten sind.

## **II. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

### **1. Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften**

Bayerische Bauordnung BayBO  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2010

#### **1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 (1) 1 BayBO)**

##### **1.1.1 Fassadengestaltung**

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Gemeinde auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig. Die äußere Farbgebung der Fassade ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu treffen.

Fassadenbegrünung wird empfohlen

##### **1.1.2 Dachgestaltung**

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Pult- Sattel- und Flachdächer mit Neigungen von 0° - 24° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude

Dacheindeckung

Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Betondachsteinen, Dachziegeln, Dachfolien- und bahnen o. gleichwertigen Materialien auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Dachaufbauten und –einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dächer anzubringen.

#### **1.2 Werbeanlagen (Art. 81 (1) 2 BayBO)**

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht über den Dachfirst ragen, nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 10m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden. Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden. Großflächige Fremdwerbung ist nicht zugelassen.

Textteil

### **1.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**

Art. 81 (1) 5 BayBO)

Der künftige Geländeverlauf soll in seiner Höhenlage dem bestehenden möglichst folgen, um die Erdbewegungen zu minimieren, was sich nur bei den Freiflächen realisieren lässt. Das Gebäude ragt im südlichen Bereich deutlich über das best. Gelände. Unbebaute Flächen sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Fahrspuren genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **1.4 Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind zu vermeiden. Best. Leitungen sind davon ausgenommen.

### **1.5 Abstellplätze für Fahrräder**

(Art. 81 (1) 4 BayBO)

Es sind bis zur Inbetriebnahme der Verkaufsstätte ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Art. 81 (1) 5 BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen  
Sie sind entsprechend abzuböschten oder aufeinander abzustimmen.  
Stützmauern über 1,5 m Höhe sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen.

### **1.7 Ordnungswidrigkeiten**

(Art. 79 BayBO)

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 BayBO handelt, wer vorsätzlich und/oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften sowie den grünordnerischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

## **2. Hinweise**

### **2.1 Freiflächengestaltung**

Im Zuge der Bauantragstellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### **2.2 Altlasten**

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen

Textteil

### **III. Grünordnerische Maßnahmen**

#### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan**

##### **1.1 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)**

###### **Allgemein:**

Die zu pflanzenden Bäume sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände sind einzuhalten.

Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorten kann im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung bis zu 2,0 m abgewichen werden, sofern das übergeordnete Gestaltungsprinzip nicht aufgegeben wird.

Nadelgehölze sind nicht zulässig

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Artenliste zu pflanzen.

##### **1.2 Pflanzgebote**

###### **Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)**

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3m abweichen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18. Hochstamm kleinkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 14-16.

Die Baumstandorte sind, sofern sie innerhalb befestigter Flächen liegen, mit einer Grünfläche /Baumscheibe von mindestens 4 qm auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

###### **Ansaaten**

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit heimischem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

##### **1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

###### **Rückhaltung von Oberflächenwasser**

Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll Rückhalte- und Versickerungsanlagen nach ATV-DVWK-A 117 und A 138 zugeführt werden.

Die Anlage von Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Hierzu liegt ein Konzept zum Umgang und der Behandlung des Niederschlagswassers des Büros architect, Frühlingsstr. 2, 87527 Sonthofen vom 06.11.2013 vor. (siehe Anlage)

###### **Umweltschonende Beleuchtung**

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine

Textteil

Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

## **2. Baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (Art. 81 BayBO)**

### **2.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) 5 BayBO)**

- a) Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

## **3. Anhang**

### **3.1 Artenverwendungsliste**

#### **Hochstämme großkronig zu pfg 1**

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuß</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Traubeneiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>

Mindestanforderung bei Pflanzung:  
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

#### **Hochstämme kleinkronig zu pfg 1**

<i>Acer campestre</i>	<i>Feldahorn</i>
<i>Aesculus carnea</i>	<i>rotbl. Roßkastanie</i>
<i>Corylus colurna</i>	<i>Baumhasel</i>
<i>Pyrus in Sorten</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Sorbus Arten</i>	<i>Vogelbeere</i>

Mindestanforderung bei Pflanzung:  
Hochstamm 3xv. m.B StU 14-16

#### **Ansaaten**

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen.  
Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.