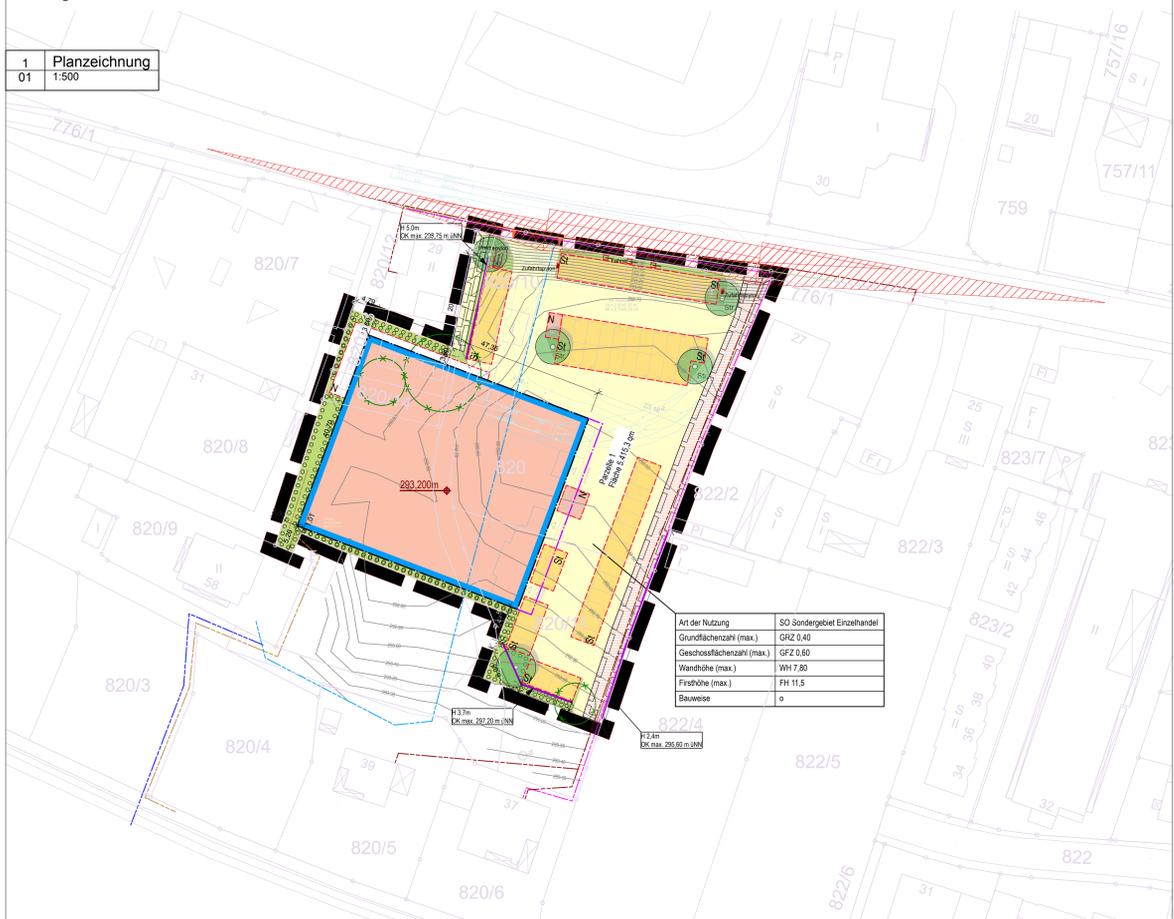


Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit int. Grünordnung

"Sondergebiet Einzelhandel"

Geltungsbereich Nr. 1 M 1:500

1	Planzeichnung
01	1:500



Art der Nutzung	SD Sondergebiet Einzelhandel
Grundflächenzahl (max)	GRZ 0,40
Geschossflächenzahl (max)	GFZ 0,50
Wandhöhe (max.)	WH 7,80
Firsthöhe (max.)	FH 11,5
Bauweise	o

PRÄMBEL

Der Markt Oberzell erlässt gem. § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

"Bauzuvorverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist"

Vollzeit nach RedR: Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan als **S a t z u n g**.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

In der räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Einzelhandel“ ist die Planzeichnung M 1:500 vom _____ maßgebend. Sie ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Sondergebiet Einzelhandel“ besteht aus:

1. Planzeichnung (M 1:500) mit zeichnerischem Teil vom _____ und den planlichen und textlichen Festsetzungen sowie textlichen Hinweisen
2. Begründung (Teil E) vom _____
3. Vorhaben- und Erschließungsplan (Teil F) vom _____
4. Schallschutzbericht Nr. S2411123 Revision 1 vom 12.03.2025

Markt Oberzell, den _____ Ludwig Prögl, 1. Bürgermeister

A. Erschließung durch Planzeichen

A.1 Art baulicher Nutzung

☉ Sondergebiet (Einzelhandel) gem. § 11 BauNVO,

A.2 Maß baulicher Nutzung

GRZ 0,40 maximal zulässige Grundflächenzahl, hier 0,40, hier max. 0,40
GFZ 0,60 maximal zulässige Geschossflächenzahl, hier max. 0,60
WH 7,80 maximal zulässige Wandhöhe in Meter
FH 11,5 maximal zulässige Firsthöhe in Meter

A.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o nur offene Bauweise zulässig
Baugrenze
Baugrenze für Nebengebäude/Nebenanlagen (N) Stellplatz (St)
Baugrenze für Überschreitungen durch Dächer

A.4 Verkehrsflächen

private Straßenverkehrsfläche, hier Fahrbahn
Eigentümern öffentlich gewidmet
private Stellplätze
Zu- und Ausfahrt zulässig
Zu- und Ausfahrt nur für Lieferverkehr zulässig, Absperrung mittels Schranke
Schleppschleife 50km/h (Scheitelgeschwindigkeit 70km/h bei Bauung freizuhalten mit Bezug zu Hinweis O 2

A.5 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche mit Pflanzbindung, siehe Text: Festsetzung 8.12
zu pflanzender Straßenbaum/ Hochstamm

A.6 Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft - hier Ausgleichsfläche -

Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Streuobstwiese, siehe textliche Festsetzung C.10.1.1

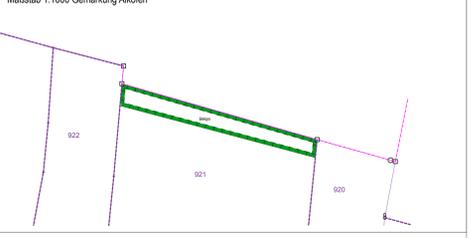
A.7 Bemessung

Bemessung in Meter
festgesetzter Höhenkoten-Bezugspunkt, hier z.B. 293,20 Meter über Normal Null

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ### 5. Mindestgröße von Baugrundstücken / Wohnungen
- 5.1 Die Mindestgröße von Baugrundstücken beträgt mindestens 3000 qm.
 - 5.2 Es ist keine Wohnnutzung, auch keine Betriebslehrrichtung zulässig.
- ### 6. Bauliche und städtebauliche Gestalt
- 6.1 **Bauform**
Die Baukörper sind über einen rechteckigen Grundriss zu entwickeln.
 - 6.2 **Zulässige Dachneigung und -form**
Hauptgebäude sind nur als Pull- oder Flachdach zulässig.
Nebengebäude sind als Pulldach und als Flachdach zulässig.
Zulässige Dachneigung für Hauptgebäude:
 - Pulldach maximal 10°
 - Flachdach maximal 8°
 - 6.2.4 Zulässige Dachneigung für Nebengebäude
Die Dachneigung muss kleiner gleich der Dachneigung des Hauptgebäudes sein.
 - 6.2.5 Dachterrassen und sonstige Dacherschritte sind unzulässig.
 - 6.3 **Dachaufbauten**
Es sind die unter Pkt. 2.3 genannten technischen Anlagen und Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig.
Eine Gefälligung der Verkehrsflächen der S. 588 durch z.B. Überdachung ist durch vorgenannte Anlagen auszuschließen.
 - 6.4 **Dachdurchdringung**
Aus Gründen des Gewässerschutzes sind Zink, Kupfer oder Bleidachdeckungen nur bis max. 50 qm zulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
 - 6.4.2 **Werbeanlagen**
Es sind generell nur dem Betrieb dienende Werbeanlagen zulässig.
Es sind folgende Werbeanlagen zulässig:
 - 6.5.2.1 Werbeanlagen an Fassaden und Altflächen sind jeweils bis zu einer Größe von maximal 10,0 qm zulässig, insgesamt max. 2 Örtliche Baugrundstücke. Werbeanlagen dürfen die Oberkante der Fassaden- und Altflächen um max. 2,50m überschreiten.
 - 6.5.2.2 Freistehende Werbeanlagen (Werbeplan) bis maximal 7,0 m Höhe und 3,0 m Breite zulässig. Je Bauparzelle sind nur maximal 2 Werbepläne zulässig.
 - 6.5.2.3 Je Bauparzelle sind maximal 2 Zufahrtssymbole, bis zu einer Breite von 2,0m und einer Höhe von max. 1,8 m gemessen ab OK Verkehrsfäche zulässig.
 - 6.5.2.4 Je Bauparzelle sind maximal 3 Fahnenmasten, bis zu einer Breite von 2,0m und einer Höhe von max. 7,0 m gemessen ab OK Verkehrsfäche zulässig.
 - 6.5.2.5 Werbeanlagen in Form von Wechselwerbung, blinkender Schriftzüge- und sonstige animierter Werbeanlagen sind unzulässig. Sämtliche Beleuchtungen sind so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer die B 306 ausgeschlossen ist.
- ### 6.6 Fassadenmaterialien
- Fassaden sind nur in Putz und/oder Holz und/oder Glas (wie transparente Materialien) und/oder Metall und/oder Faserzementplatten und/oder HPL-Platten zulässig.
- ### 7. Stellplätze und Nebengebäude Verkehrsflächen
- #### 7.1 Anzahl erforderlicher Stellplätze
- Für ein ermitteltes Vorhaben sind mindestens 55 Stellplätze nachzuweisen.
- #### 7.2 Offene Stellplätze und Verkehrsflächen
- Offene Stellplätze und Verkehrsflächen müssen sofern keine Gründe des Gewässer-/Grundwasserschutzes entgegenstehen oder aus Immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eine Absperrung erforderlich ist, in wasserdurchlässiger Ausführung hergestellt werden.
- #### 7.3 Abstände zu Bundesstraßen
- Von nachgelegten Fahrbahnen der B308 ist folgender Abstand einzuhalten:
 - bis zu den Gebäuden – mindestens 20 m
 - bis zu den Stellplätzen – mindestens 3 m, jedoch stets außerhalb Sichtdreiecken
 - bis zu den Zufahrtspunkten – mindestens 5 m
 - bis zu Bäumen – mindestens 1,5 m
 - bis zu Sträuchern – mindestens 3 m, jedoch stets außerhalb von Sichtdreiecken
- ### 8. Grünordnung
- #### 8.1 Pflanzung innerhalb der Baugrundstücke
- Innehalb der Baugrundstücke sind in der Planzeichnung festgesetzten Bäume bzw. mindestens jedoch je angefangener 500 qm Restgrundstückfläche (Grundstückfläche ohne Gebäude und ohne Fläche mit Pflanzbindung) ein heimischer Baum/Obstbaum gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.2) und 20 Sträucher gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.1 bis 8.3.3) zu pflanzen. Straßenbäume sind als Hochstamm in der Qualität St. 3sv StU 14-16 zu pflanzen.
- #### 8.2 Fläche mit Pflanzbindung
- Es sind je angefangener 100 qm Fläche mit Pflanzbindung mindestens 30 heimische Sträucher in der Qualität V-StR 80-100 gemäß Artenliste (C. Festsetzung durch Text Pkt. 8.3.3) zu pflanzen. Die Pflanzung soll doppelreihig oder in 3er- und 5er-Gruppen mit einem Abstand von 1,5 m jeweils versetzt untereinander angeführt werden.
- #### 8.2.1 Sonstige Festsetzungen
- Bei Ausfall eines Baumes oder Strauchs ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.
- #### 8.2.2 Von den planerisch festgesetzten Ständern sind Lageabweichungen bis zu 3,0 m gemessen vom Stammteilpunkt zulässig.
- #### 8.2.3 Neupflanzungen von Koniferen (wie z. B. Thuja, Fichte, Zypresse, Tanne) und Kirschlorbeer als Solitär oder Hecke sind unzulässig.
- #### 8.2.4 Sogenannte Klein-/Schottergärten, Stein-Steinwände oder einseitige Oberflächenerschließungen sind insgesamt nur bis zu einer Fläche von 0,20m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.
- #### 8.2.5 Die Pflanzungen auf Privatgrund sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugserfolg der Gebäude auf öffentlichen Grünflächen spätestens 1 Jahr nach Begehungstermin des Gebäudes durchzuführen.
- #### 8.3 Pflanzlisten
- Auf den Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung als zu pflanzend dargestellten Bäume der nachfolgenden Liste zu entnehmen:
- | | |
|------------------------------|----------------|
| Art der Bäume und Sträucher: | |
| Großkrone Bäume | - Feldahorn |
| Acor campestris | - Spitzahorn |
| Acor platanoides | - Bergahorn |
| Betula pendula | - Birke |
| Fagus sylvatica | - Rotbuche |
| Prunus avium | - Vogelkirsche |
| Quercus robur | - Stieleiche |
| Tilia cordata | - Winterlinde |
- | | |
|--------------------------------|----------------|
| Klein- und Mittelkrone Bäume | - Feldahorn |
| Acor campestris | - Hartriegel |
| Carpinus betulus | - Hainbuche |
| Malus in Arten und Sorten | - Äpfel |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sorbus torminalis | - Elsbeere |
| Sorbus aria | - Malbeere |
| Prunus avium in Art. und Sort. | - Kirsche |
| Prunus padus | - Traubeneiche |
| Prunus in Arten und Sorten | - Zwetsche |
| Prunus in Arten und Sorten | - Birne |
- #### 8.3.2 Klein- und Mittelkrone Bäume
- | | |
|--------------------------------|----------------|
| Acor campestris | - Feldahorn |
| Carpinus betulus | - Hartriegel |
| Malus in Arten und Sorten | - Äpfel |
| Sorbus aucuparia | - Eberesche |
| Sorbus torminalis | - Elsbeere |
| Sorbus aria | - Malbeere |
| Prunus avium in Art. und Sort. | - Kirsche |
| Prunus padus | - Traubeneiche |
| Prunus in Arten und Sorten | - Zwetsche |
| Prunus in Arten und Sorten | - Birne |
- #### 8.3.3 Sträucher auch für frei wachsende Hecken, als Heister
- | | |
|--------------------|--------------------------|
| Aralncheider | - Felsenbirne |
| Carpinus betulus | - Hartriegel |
| Cornus mas | - Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - Roter Hainleuch |
| Corylus avellana | - Haselnuss |
| Eucornus europaeus | - Pfaffenblut |
| Hippocrepis emerus | - Schote |
| Ligustrum vulgare | - gew. Liguster |
| Lonicera xylosteum | - Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | - Schlehe |
| Rhamnus cathartica | - Kreuzdorn |
| Rhamnus frangula | - Feuchtbäum |
| Ribes nigrum | - Schwarze Johannisbeere |
| Ribes vire-crispa | - wilde Stachelbeere |
| Ribes rubrum | - Johannisbeere |
| Rosa canina | - Hecken-Rose |
| Rosa majalis | - Zimt-Rose |
| Rosa rugosissima | - Wein-Rose |
| Saxif in Arten | - Weide in Arten |
| Sambucus nigra | - Holunder |
| Taxus baccata | - Eibe |
| Viburnum lantana | - Wolgler Schneeb. |
| Viburnum opulus | - Wasser-Schneeb. |

Planlicher Hinweis - Ausgleichsfläche



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ### 1. Art der baulichen Nutzung
- 1.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. §12 Abs. 3a BauNVO nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.
- ### 1.2 Sondergebiet (SO) Einzelhandel gem. § 11 BauNVO
- Das Sondergebiet Einzelhandel ist ein festgesetztes Lebensmittelmärkte, der der Nahversorgung dient. Im Rahmen dieser Zweckbestimmungen sind folgende Nutzungen zulässig:
- Einzelhandel mit dem Sortiment des Nahversorgungsbedarfs, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 qm
 - Die dazugehörigen Lager- und Bürolächen, Sozialräume, Anlagen für die Energieversorgung und Betriebsmittel, Sanitäreinrichtungen,
 - Die zum Vorhaben gehörenden und notwendigen Verkehrsflächen und Stellplätze
 - Sonstige dem Zwecke dienenden Nebenrichtungen.
- Ergänzend zu vorgenannten Punkten wird festgesetzt, dass betriebseigene Tankstellen und Elektroabstellorte zulässig sind.
- ### 2. Maß der baulichen Nutzung
- #### 2.1 Maximal zulässige Grundflächenzahl / Grundflächenzahl
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl für Gebäude definiert sich durch im Planlief festgesetzte Werte.
- #### 2.2 Zulässige Überschreitungen:
- Die maximal zulässige Grundflächenzahl darf durch Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (Stellplätze und Zufahrten) und Nebenanlagen (S. des § 14 Wege, Stellplätze, etc.) bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden wobei einschränkend hierzu Nebengebäude S. einer Nebenanlage auf insgesamt max. 70 qm begrenzt werden. **Wasserdurchlässige Beläge können bei der Ermittlung der GRZ mit nur 50% Ansatz gebracht werden.**
- #### 2.3 Flächen mit Pflanzbindungen (Textziffer 8.1 und 8.2) werden bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahlen als 3 „Bauland“ berücksichtigt.
- #### 2.2 Zulässige Wandhöhen / Firsthöhen / Anzahl der Geschosse
- Definition und Wandhöhe
Die Außenwandhöhe wird vom festgesetzten Höhenkotenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Dachaufbauten gemessen, bei Flachdächern ist dies die Oberkante der Altka und definiert sich durch die im Plan festgesetzten Werte in Meter.
Es sind folgende Gebäudetypen zulässig:
 - bestehende Flurgenze
 - bestehendes Haupt/Nebengebäude
 - bestehende Flurnummer
 - bestehende Hausnummer
- #### 2.2.3 Überschreitungen der Wandhöhen
- Dachaufbauten für technische Einrichtungen (z.B. Lüftungstechnische Anlagen) sind über die festgesetzte Wandhöhe hinaus nur zulässig, wenn sie eine Höhe von maximal 3,0 m und eine Grundfläche von maximal 5% des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind mindestens um das Maß ihrer baulichen Höhe über die Gebäude Außenwand abzuheben.
- #### 2.3 zulässige Geländeveränderungen (Abgrabungen/Aufschüttungen)
- 2.3.1 Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind bis maximal 1,0m zulässig. Für Entwässerungsanlagen (Becken) sind Geländeveränderungen bei 2,5m zulässig. Ein direktes Anleiten/entleeren von Abgrabung und Aufschüttung ist unzulässig.
- 2.3.2 Der natürliche Geländeverlauf ist an den Grundstücksgrenzen zu erhalten, ausgenommen hiervon ist der Bereich zur öffentlichen Straße.
- 2.3.3 Sitzstümpfen sind bis zu einer max. Höhe von 1,0m zulässig.
- 2.3.4 Ein Freilegen der Unterschosse ist unzulässig.
- ### 3. Bauweise / Überbaubare Grundstücksfläche
- 3.1 Es wird die offene Bauweise festgesetzt.
 - 3.2 Bauliche Anlagen (Hauptgebäude) sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen zulässig. Nebengebäude sind innerhalb der dafür vorgesehenen Baugrenzen und/oder innerhalb der Baugrenzen für Hauptgebäude zulässig.
 - 3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze private Verkehrsflächen und Entwässerungseinrichtungen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen oder Flächen mit Pflanzbindungen zulässig.
 - 3.4 Kellergänge, Außentrepfen und Eingangsüberdachungen sind bis zu einer Tiefe von 2,0m auch außerhalb der Baufelder zulässig, wenn deren Fläche insgesamt je Bauparzelle nicht mehr als 40qm beträgt.
- ### 4. Abstandsflächen
- 4.1 Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BauNVO in der Fassung vom 01.08.2024 sind einzuhalten. Die Tiefe der Abstandsfläche bemisst sich entsprechend Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO entsprechend einem Gewerbe- oder Industriegebiet mit 0,2 H, mindestens jedoch 3,0m.

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- ### 12. Einfriedung
- 12.1 Einfriedungen und Zäune sind entlang der Grundstücksgrenzen zulässig, jedoch nicht auf der Nordseite zur Passauer Straße. Zwischen Zaununterkante und Geländeerflinie ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten.
 - 12.2 Maximal zulässige Höhen:
 - 12.2.1 bis 2,0m
 - 12.2.2 Es sind nur Zäune aus Holz oder Stahl oder Maschendraht zulässig. Ein Abhängen der Zäune mit Planen oder ähnlichen Materialien oder freistehende Mauern sind unzulässig.
- ### 13. Immissionsschutz
- 13.1 Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind nur am Tagzeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen zulässig.
 - 13.2 Die Öffnungszeiten des Backshops inkl. Café sind nur am Tagzeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen zulässig.
 - 13.3 Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes sind nur am Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr an Werktagen zulässig.
 - 13.4 Die Betriebszeiten des Backshops inkl. Café sind nur im Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen zulässig.
 - 13.5 Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
 - 13.6 Die Zu- und Abluftöffnungen dürfen einen Schalleistungspegel von insgesamt 75 dB(A) nicht überschreiten. Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (8h – 22h) zu beschränken.
 - 13.7 Zusätzliche Aggregate sind vor der Einrichtung von einem schallechtischen Sachverständigen zu prüfen.
 - 13.8 Die Einkaufswagen-Sammelboxen auf dem Parkplatz sind selbst einzuziehen und zu überdecken.
Der Anlieferbereich (Rampen) ist selbst einzuziehen und zu überdecken.
 - 13.9 Die Zufahrten für den Ein- und Ausfahrverkehr sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken. Eine Nachtanlieferung ist nicht zulässig.
 - 13.10 Im Nordwesten ist entlang der Stellplätze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5 m über Geländeerbkante zu errichten, die Lage ist entsprechend der planlichen Festsetzungen bzw. Anlage 2 des Immissionsgutachtens zu planen.
 - 13.11 Im Süden ist entlang der Stellplätze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,7 m über Geländeerbkante zu errichten, die Lage ist entsprechend der planlichen Festsetzungen bzw. der Anlage 2 des Immissionsgutachtens zu planen.
 - 13.12 Im Osten ist entlang der Stellplätze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,4 m über Geländeerbkante zu errichten, die Lage ist entsprechend der Anlage 2 dieses Gutachtens zu planen.
 - 13.13 Bei der Ausführung der Lärmschutzwand ist darauf zu achten, dass diese fugen- und fächerdicht ausgeführt wird. Die Lärmschutzwand muss ein Flächengewicht von mindestens 15 kg pro qm aufweisen.
 - 13.14 Mittels geeigneter Maßnahmen ist sicherzustellen, dass das Betriebsgelände während der Nachtzeit nicht von Fahrzeugen mit der Absicht späterer Anlieferung betreten wird.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

- ### 1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, ohne Verkehr)
- 1.1 **Trinkwasserversorgung**
1.1.1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Wasserversorgers anzuschließen.
Bei der Auswahl der Rohrwerkstoffe für die Hausinstallation ist die korrosionschemische Beurteilung des Trinkwassers zu berücksichtigen.
 - 1.2 **Lochwasserentwässerung**
1.2.1 Die Lochwasserentwässerung ist durch das bestehende Wasserversorgungsnetz des Wasserversorgers bzw. der nahegelegenen Donau gesichert.
Ist für geplante Bauvorhaben eine erhöhte Menge erforderlich ist auf dem Grundstück eine Lochwasserentwässerung zu errichten. Anmerkung: Es ist ggf. die Verlegung der bestehenden Wasserleitung erforderlich. Das technische Regelwerk, Arbeitsblatt W 400, Bereitstellung von Lochwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. - DVGW ist zu beachten.
 - 1.3 **Abwasserentsorgung**
1.3.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage des Abwassertröpfers vor Bezug anzuschließen.
1.3.2 Die Abwasser ist in Trennsystem anzuweisen. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.
1.3.3 Das zur Verfürgung stehende Abwasserkontingent ist abzugeben.
 - 1.4 **Oberflächenwasserabfuhr**
1.4.1 Aufgrund der Hangneigung des Plangebietes ist bei Starkregen mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, das auch in Gebäude einströmen kann. Dadurch bedingt kann es zu flächiger Überflutung von Straßen und Privatgrundstücken kommen, ggf. auch mit Erosionserscheinungen. Wir empfehlen eine wasserresistente Gebäudeabdichtung, je nach Größe und Lage der neuen Bauplätze bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberflächenwassers und Schirmes gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), wo geregelt ist, dass der natürliche Abfluss wild abfließendem Wasser auf dem Grundstück nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks behindert werden darf und der natürliche Abfluss wild abfließendem Wasser nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden darf, ist entsprechend zu berücksichtigen.
Es wird empfohlen, dass Gebäudeöffnungen (wie Türen oder Fenster) 25cm über dem anstehenden Gelände liegen bzw. selbst Gebäude so geplant und ausgeführt werden, dass bis zu ein Eindringen von Oberflächenwasser, auch von wildfließendem Niederschlagswasser, ausgeschlossen ist.
 - 1.4.2 Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schuttwasser zu sichern. Gegen ggf. aufretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern. Keller- und Lochwasser sind wasserdicht auszubilden.
 - 1.4.3 Im Planungsgebiet ist keine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Das Niederschlagswasser wird über eine öffentliche Leitung in einen geeigneten Vorflut (hier Donau) eingeleitet. Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt vor.
 - 1.4.4 Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser werden die Bauherren hiermit auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassersparnung wird durch wassersparende Technologien (z. B. Wasserspararmaturen, Sparsprüche für Toilettenspülkästen) sowie durch Verwendung von Regenwasser zur Gartenbewässerung bzw. sonstigen Brauchwasserzwecken (mit Regenwasserarmaturen) erreicht. Um den Anfall an Niederschlagswasser gering zu halten und den Grundwasserhaushalt zu stärken werden neben der Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähige Beläge folgende Maßnahmen empfohlen wie möglich breitflächig Versickerung in den Garten-/Grünflächen, natürliche Ausleitung der Entleerungseinrichtungen (z.B. in offenen Rinnen, Mülden, Gräben) oder auch Rückhaltung/ Sammlung auf den Grundstücken und Nutzung zur Gartenbewässerung als Brauchwasser. Bei der Versickerung sind die Bestimmungen der Niederschlagswasser-Freisetzungsvorgang und die techn. Regeln zum Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten. Die Anforderungen der TRENQ, TRENQW bzw. DWAM 153 sind zu beachten bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung, insbesondere der Flächen mit neuem Baurecht. Da der Abfluss von unbeschichteten Kupfer-, zink- und bleigehaltigen Dachflächen hohe Metallkonzentrationen aufweisen kann, sind diese Materialien bei Dachbedeckungen weitgehend zu vermeiden. Unbeschichtete Flächen mit einer Kupfer-, Zink- oder Bleifläche über 50 m² dürfen nur dann errichtet werden, wenn zur Voreinreinigung des Niederschlagswassers Anlagen verwendet werden, die der Bauart nach zugelassen sind.
 - 1.4.5 Bei Errichtung eines Bauantrages oder Genehmigungsverfahren ist beim Markt ein genehmigungspflichtiger Abwasserantrag vorzulegen.
 - 1.4.6 Für Bauwässerhaushalten und Bauten im Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.
 - 1.4.7 Licht bzw. Kellerablichtung müssen so angebracht werden, dass ein Eindringen von Oberflächenwasser ausgeschlossen ist.
 - 1.4.8 Informationen zu Hochwasser und Versickerung: Planer und Bauherren werden auf die dauerhaft verbleibenden Starkregensrisiken ausdrücklich hingewiesen. Bitte beachten Sie hierzu die Hochwassererschließung über wassersensiblen Bauweise des Bundesamts für Raum: www.flo-und.de/inf/themen/hochwasser Weiterhin möchten wir auf die neue Arbeitshefte des SMUV und SMB zu Hochwasser- und Starkregensrisiken in der Baubearbeitung hinweisen: <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserversorgung/hochwasser/ocarbearbeitung.pdf> Der Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird empfohlen. (weitere Informationen www.elementar-versicherung.de)
 - 1.4.10 Das anfallende – nicht verursagte - Niederschlagswasser ist in öffentlichen und sonstigen Freiflächen (z.B. Zufahrten und Terrassen) auf den Privatgrundstücken selbst vor der Ableitung in eine Regenwasserzisterne zwischengespeichert und als Brauch- bzw. Gartenwasser genutzt zu werden.
 - 1.4.11 Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Baustellen, einschließlich der Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Bundesstraße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.
- ### 1.5 Saaten
- 1.5.1 Die mit Erwerbungen beauftragten Firmen sind anzuhaken, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den jeweiligen Partnern zu informieren.
 - 1.5.2 Es sind nur marktübliche Hausentwässerungssysteme zulässig, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Entsprechende Prüfnachweise sind vorzulegen.

2. Verkehr

2.1 Im Bereich von Sichtdreiecken dürfen keine genehmigungsfreien Bauten oder Stellplätze errichtet werden und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberfläche überschreiten. Einzelfahrplanzulagen im Bereich der Sichtdreiecke sind mit der Gemeinde abzustimmen.

3. Immissionsschutz

- 3.1 Mit Immissionen durch die angrenzenden bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe und dem damit verbundenen Verkehr ist zu rechnen. Immissionen aus Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug, welche auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebe und sonstigen Freiflächen, sind entschädigungslos zu dulden. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten nachts zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr, sowie am Sonn- und Feiertagen auftreten.
 - 3.2 Auf Verlangen der Genehmigungsbehörde ist in Einzelbauvorhaben der Nachweis zu erbringen, dass die unter C.13 genannten Maßnahmen entsprechend umgesetzt werden.
- ### 4. Alltagsleben
- 4.1 Die vorliegenden Böden sind durch Analyse zu bewerten (Schadstoffgehalt nach LAGA/Depp) und bei zulässigen Maßhalten (z.B. Verfüllungen) zu erwidern oder gegebenenfalls zu beseitigen (z.B. Erdabstuhlböden). Bei Ergebnisse über 21,1 oder OK ist die zuständige Abfallrechts-Behördensache zu formieren.
 - 4.2 Werden organische Aufülligkeiten oder Stoffreste festzustellen, ist ebenso die zuständige Abfallrechts-Behördensache zu formieren und die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Entsorgung) festzulegen.
 - 4.3 Auffüllmaterialien, es dürfen ausschließlich Böden aus der Region (d.h. Kommune oder im Umkreis der Flächen) oder analysierte Böden deren Zuordnungsklasse nach LAGA keine Verschlechterung darstellen (z.B. vorliegend LAGA 2 -> keine Auffüllung mit LAGA 2.1.1), Verwendung finden.
 - 4.4 Aus Sicht des vorliegenden Bodenschutzes ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass bei einer Bebauung der Fläche die Entrohung von Bodenmaterial frühzeitig geplant werden soll, wobei die Verwendung von Bodenschutt bzw. die Wiederverwendung von Bodematerial innerhalb der Baufäche zu bevorzugen ist. Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauGB), ist der tiebleibe Oberboden und ggf. kühlerrfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischengelagert, vor Verdrüfung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 19815 und die DIN 19731. Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubearbeitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V. zu beachten, in welchem Hinweise, etwa zur Anlage von Entwässerung und Schirmen gegebenenfalls zu veränderten werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist entsprechend zu berücksichtigen.
 - 4.5 Bei Aufschüttungen in Zusammenhang mit der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchV wird hingewiesen.

5. Denkmalschutz

5.1 In dem im Planungsgebiet liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem entsprechenden Erlaubnisverfahren durch die zuständigen Unteren Denkmalgeschützer zu beantragen ist.

5.2 In Falle einer Erlaubnisverweigerung überprüft das BLD nach vorheriger Abstimmung die Denkmalverweigerung durch eine archäologische Untersuchung bzw. eine qualifiziert Begleitung des Oberbodenabtrags für private Vorhaben; die die Voraussetzungen des § 13 BGG (Verbrauchergesellschaft) erfüllen, sowie für Kommunen. Auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalgeschützer (Kreis- und Stadtschlichter) kann die Prüfung übernehmen. Informationen hierzu finden Sie unter: 2025/25_106_denkmalschutz, hier ggf. Bayern.de

5.3 Sollte nach Abwägung der Belange keine Möglichkeit bestehen, Bodenengriffe durch Umpflanzung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden, muss im Anschluss an die Denkmalschutzprüfung durch das BLD eine vorläufige wissenschaftliche Untersuchung, Begung und Deklaration (z.B. h. Ausgrabung) zur Herleitung von Baustellen durchgeführt werden. Zur Kostenträger verweisen wir auf Art. 7 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023.

5.4 Archäologische Ausgrabungen können abhängig von Art und Umfang der Bodenengriffe einen erheblichen Umfang annehmen und müssen frühzeitig geplant werden. Hierbei sind Vor- und Nacharbeiten aller erforderlichen wissenschaftlichen Untersuchungen zu berücksichtigen. Die aktuellen fachlichen Grundlagen für Durchführung und Dokumentations archäologischer Ausgrabungen sind unter: 2025/25_106_denkmalschutz, hier ggf. Bayern.de

5.5 https://www.bfli.bayern.de/information/und_servis/fachwenderinfok/vorhaben_april_2020.pdf

D. HINWEISE DURCH TEXT

- ### 6. Grünbereiche und Schutzzonen
- 6.1 Baumbestände sind während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.
 - 6.2 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen befürwortender Bäume unzulässig.
 - 6.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und befruchtete Sträucher dürfen aus Gründen des Bodenschutzes (DIN 19500) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.
Auf das Menhölzchen Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen- und Verkehrsweisen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - wird hingewiesen.
 - 6.4 Schutzzonebereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonebereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Plans für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig mit den Bauwerken anzukommen und zur Stilllegung vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebauarbeiten, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bälle- und Fischgewässer und Aufgrabungen.
Die Standortfestlegung für Hausanschlusskästen (max. 30 m) ist, wenn aufgrund der Baubauart oder eines erhöhten elektrischen Bedarfs, höhere Anschlussleistungen gewünscht, ist eine gesonderte Anmeldung des Stromanschlusses bis zur Durchführung der Erschließung erforderlich.
Die „Sicherheitsweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen“ sind zu beachten.

7. Abfallentsorgung

- 7.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen, organische Abfälle auf den Baugrundstücken zu kompostieren.
- 7.2 Die Verpflichtungen haben die Abfallbehörden vor der Durchführung festzusetzen und geschlossen an der Bürgergespräche der Fahrbahn oder, wo kein Bürgergespräch vorhanden ist, am äußeren Rand der Straße oder an einem zum Abholort zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5,0 m vom Garteneingang entfernt ist, benutzbar und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
- 7.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelbehältern angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrort zu Leertung zu einer vom Verband oder seiner Bauorganisation bestimmten Sammelstelle zu entsorgen. Sind Abfallbehörden am Abfuhrort an einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.

8. Artenschutz

- 8.1 Baufeldfreemachung
Auf Grundstücken mit Baum- bzw. Gebäudefeststand ist eine Baufeldfreemachung nur im Zeitraum von 01.11 bis 28.02 zulässig.
- 8.2 Zum Erhalt der Artenvielfalt sollen Nistplätze / Nestschalen für Gebäudebrüter vorgesehen und unterhalten werden. Für Wohngebäude sollten je Wohnfläche 8 Quartiere vorgesehen werden. Für Gewerbegebäude ab 4 m Wohnfläche je Fassadengänge 0,2 Quartiere. Das Ergebnis wird aufgeführt. Vogelkästen sind jährlich zu reinigen (Anbringung in Reihweise), Fledermauskästen nach Bedarf (selbstreinernde Modelle verfügbar)
- 9.2 Es wird empfohlen ökologisch nachhaltige und regional erhältliche Baustoffe wie beispielsweise Holz, Dampfungen aus Naturfasern, etc. zu verwenden.

10. Sonstige Hinweise

10.1 Sämtliche Normen und Richtlinien können zu den üblichen Öffnungszeiten bei der Gemeinde eingesehen werden.

Verfahrensvermerke (Regelverfahren)