



Stadt: Hauzenberg
Landkreis: Passau
Regierungsbezirk: Niederbayern

Bebauungs - und Grünordnungsplan
"SO EDEKA GERMANNSDORF"

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

SO	„SO Edeka Germannsdorf“ Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 1 + 2 BauNVO Zulässig sind: <ul style="list-style-type: none">- Einkaufsmarkt- Infrastrukturelle Einrichtungen welche für den Einkaufsmarkt notwendig sind
GRZ 0,5	max. zulässige Grundflächenzahl = 0,5
GFZ 1,0	max. zulässige Geschossflächenzahl = 1,0 (Sollte sich durch die Baugrenzen, die Einhaltung der Abstandsflächen nach BayBO oder durch sonstige Festsetzungen oder Baubeschränkungen ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergeben, so gilt das geringere Maß als Festsetzung).
Vollgeschosse	II = maximal zulässig sind 2 Vollgeschosse

0.2. BAUWEISE

Abw.	Festgesetzt wird abweichende Bauweise Dabei wird festgelegt, dass bei Einhaltung der Grenzabstände/Abstandsflächen zu vorhandenen oder künftigen Grundstücksgrenzen die Gebäudelängen auch über 50 m betragen dürfen. Der Abstand zu den Nachbargrundstücken nach BayBO, Art. 6 ist in jedem Falle einzuhalten.
-------------	---

0.3. GEBÄUDE

Dachformen:	<u>Zulässig sind:</u> Geneigte Dächer mit 5 – 28° Dachneigung. Flachdächer mit 0 – 3° Dachneigung
Firstrichtungen:	Die Firstrichtungen sind frei wählbar
Wandhöhen:	Die maximal zulässigen Wandhöhen betragen: 9,00 m. Als Wandhöhe gilt das Maß von der neuen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, traufseitig gemessen. In den Schnitten und Ansichten muss das Urgelände vor Baubeginn und das geplante Gelände dargestellt werden
Dacheindeckung:	Zulässig sind ausschließlich: <ul style="list-style-type: none">- Ziegeldeckung, Begrünte Dächer, Kiesdächer- Metaldächer mit matter, nicht glänzender Oberfläche (Wobei unbeschichtete kupfer-, zink- u. bleigedekte Dachflächen unzulässig sind).
Photovoltaikanlagen:	Um eine mögliche Blendwirkung durch Photovoltaikanlagen, insb. der Verkehrsteilnehmer auf den Kreisstraßen KrPA40 und KrPA49, auszuschließen sind Photovoltaikmodule mit matter, nicht blendender Oberfläche auszuführen und/oder durch die entsprechende Stellung der Photovoltaikanlagen dafür Sorge zu tragen, dass eine Blendwirkung ausgeschlossen ist.

0.4. EINFRIEDUNGEN

Zaunhöhe:	Die maximal zulässige Zaunhöhe beträgt 1,50 m.
Abstand zwischen Boden und Zaun	Um die Durchlässigkeit von Kleintieren zu gewährleisten ist zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm einzuhalten.
Zaunsockel:	Zaunsockel jedweder Art sind als tiergruppenschädliche Anlagen unzulässig.
Hinterpflanzung:	Alle Zäune sind mit heimischen und ortstypischen Hecken oder Sträuchern zu hinterpflanzen.

0.5. GELÄNDEVERHÄLTNISSE / TOPOGRAPHIE

Auffüllungen und Abgrabungen sind jeweils bis max. 2,00 m zulässig und müssen über die Gesamtgrundstücksfläche so ausgeglichen werden, dass die Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt werden. Oberflächenwasser muss in jedem Falle auf dem eigenen Grundstück abgeleitet werden.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,25 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Mauerabtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauerabtreppungen muss dabei mindestens 1,0 m betragen.

Mit den Bauanträgen sind zwingend Grundstücks-Nivellements einzureichen, welche den vorherigen und den nachherigen Geländeverlauf zeigen. Das geplante und das bestehende Gelände sind in den Schnitten und in den Ansichten darzustellen.

0.6. STELLPLÄTZE, ZUFAHRTEN

Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Zulässig sind Rasenfugenpflaster, Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, wassergebundene Decken oder Kiesbelag, jeweils mit entsprechend versickerungsfähigem Unterbau.

0.7. WERBEANLAGEN

Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 8 m und einer Fläche von max. 8 m² zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht, sowie Booster- und Laserwerbung.

0.8. GRÜNFLÄCHEN

0.8.1 Private Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen welche nicht bebaut sind und nicht für Stellplätze und Zufahrten benötigt werden, sind mit Wiesenansaat und/oder heimischen Sträuchern zu begrünen. Im Bereich der Stellplätze ist je 6 Stellplätzen mind. 1 Baum gem. Pflandarstellung zu pflanzen.

0.8.2 Ortsrandeingrünung

Am westlichen und südlichen Geltungsbereich ist zwingend eine private Ortsrandeingrünung, wie planlich dargestellt, herzustellen, zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

Pflanzungen im Bereich der Ortsrandeingrünung:

a) Bäume:

Ausschließlich zulässig sind Bäume gemäß Pflanzliste unter Punkt 0.8.3

Pflanzqualifikation: Solitärbäume 3 x v., m.B., STU 10/12 cm.

Pflanzdichte: 1 Baum je 300 m² Ortsrandeingrünungsfläche

b) Sträucher:

Ausschließlich zulässig sind Sträucher gemäß Pflanzliste unter Punkt 0.8.3

Pflanzqualifikation: 2 x v., 40 – 100 cm,

Pflanzdichte: 1 Pflanze je 3 m² Ortsrandeingrünungsfläche,
in Gruppen zu 3 – 7 Stück, je nach Art.

Die Ausführung dieser Ortsrandeingrünung auf dem SO-Grundstück hat spätestens 1 Jahr nach Aufnahme der Nutzung zu erfolgen.

0.8.3 Pflanzliste

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Winterlinde	Tilia cordata
Hainbuche	Carpinus betulus
Holzapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Zusätzlich zulässig sind alle Obstbäume

b) Sträucher

Faulbaum	Rhamnus frangula
Haselnuss	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Purpurweide	Salix purpurea
Zimtrose	Rosa majalis
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

0.8.4 Erhalt des bestehenden Grünzuges am nördlichen Geltungsbereichsrand

Die vorhandene Bepflanzung am nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zwingend zu erhalten.

Während der Bauarbeiten ist deswegen ein Schutzzaun zu dieser vorhandenen Bepflanzung zu errichten und bis zur Beendigung der Baumaßnahme zu erhalten.

0.8.5 Freiflächengestaltungsplan

Jedem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungs- und Materialangaben, die aus den grünordnerischen Festsetzungen entwickelt wurden, beizulegen. Der Freiflächengestaltungsplan ist Bestandteil der Genehmigungsplanung.

0.8.6 Schottergärten

Auf Art. 7 Abs. 1 BayBO wird hingewiesen, somit sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke zu begrünen oder zu bepflanzen.

Mit Steinen bedeckte Gartenflächen bzw. sogenannte Schottergärten sind unzulässig.

0.8.7 Außen- und Wegebeleuchtung

Für die Außen- und Wegebeleuchtung darf die Farbtemperatur 3000 Kelvin nicht übersteigen.

Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu reduzieren und zielgerichtet einzusetzen, sodass eine Abstrahlung nach oben oder in die Umgebung, die nicht ausgeleuchtet werden soll, vermieden wird.

Die Beleuchtung ist von oben nach unten anzubringen, es sind möglichst geringe Lichtpunkthöhen zu wählen.

Ein Einsatz von Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren oder Dimmern ist vorgeschrieben.

Die Gehäuse der Leuchten müssen geschlossen sein, die Oberflächentemperatur darf 60° nicht übersteigen.

0.9 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND ÖKOLOGIE

0.9.1 Unbebaute Grundstücke

Vorerst unbebaute Grundstücke und Grundstücksteile sind so zu pflegen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigen.

0.9.2 Schutz des Oberbodens

Bei allen baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der Oberboden so zu schützen, dass er jederzeit wieder verwendet werden kann.

Er ist in seiner ganzen Stärke abzuheben und in Mieten, Höhe max. 2,0 m, zu lagern und zum Schutz vor Erosion mit Weidelgras oder Leguminosen anzusäen.

0.9.3 Sicherstellung des Pflanzraumes

Die Mutterbodenüberdeckung soll bei Rasen 15 - 20 cm, bei Strauchpflanzungen 20 - 30 cm und bei Bäumen 40 cm betragen.

0.10. FESTSETZUNGEN BZGL. DER KREISSTRAßEN

0.10.1 Anbaubeschränkungen zu den Kreisstraßen PA 40 und PA 49

Vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Kreisstraßen PA 40 + PA 49 sind folgende Abstände einzuhalten:

- | | |
|--|---------------|
| - bis zu Gebäuden | mind. 15 m |
| - bis zu Stellplätzen | mind. 10 m |
| - Während der Bauphase:
bis zu Lagerplätzen und Baustelleneinrichtungen | mind. 15 m |
| - bis zu Einzäunungen | mind. 5 m * |
| - bis zu Bäumen | mind. 7,5 m * |
| - bis zu Sträuchern mit einem Stammdurchmesser < 0,1 m | mind. 5 m * |
- (* = Jedoch stets außerhalb Straßengrund)

0.10.2 Zufahrten / Privatzufahrten

Die Hauptzufahrt zu den Kundenparkplätzen muss über die planlich dargestellte Einmündung zur KrPA 49 erfolgen.

Eine weitere Grundstückszufahrt ist über die östlich gelegene (bisher private) Zufahrt zur KrPA 40 möglich. Diese Zufahrt ist jedoch nur für den Anlieferverkehr und für Mitarbeiterstellplätze zulässig. Die bisher bestehende Zufahrt ist dabei aufzuweiten und als öffentliche Zufahrtsstraße zu kennzeichnen.

Sonstige einzelne Privatzufahrten (§ 8a FStrG, Art. 19 BayStrWG) entlang der freien Strecke der Staatsstraßen werden aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des überörtlichen Verkehrs nicht zugelassen. Bestehende sonstige private Zufahrten im Bereich der Bauflächen sind aufzulassen.

0.10.3 Sichtdreiecke (§ 4 FStrG bzw. Art. 10 BayStrWG)

Die erforderlichen Sichtdreiecke bei öffentlichen Kreuzungen und Einmündungen von öffentlichen Straßen sind von sichtbehindernden Anlagen aller Art freizumachen bzw. freizuhalten, die mehr als 80 cm über die Fahrbahnoberkante der Staatsstraße ragen. Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, wenn sie den wartepflichtigen Fahrern die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

An den einmündenden Straßen sind folgende Sichtfelder freizuhalten:

135 m	in Richtung KrPA 49
3 m	Im Zuge der westlichen Zufahrtsstraße gemessen vom äußeren Rand der Kreisstraße
135 m	in Richtung KrPA 40
3 m	Im Zuge der östlichen Zufahrtsstraße gemessen vom äußeren Rand der Kreisstraße

0.10.4 Entwässerung von Bauflächen

Abwässer und Oberflächenwässer aller Art von Bauflächen, einschließlich der Verkehrsflächen, dürfen nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straßen bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden.

Der Abfluss des Oberflächenwassers der öffentlichen Straßen darf nicht behindert werden.

0.11. NATURSCHUTZRECHTLICHE AUSGLEICHSFLÄCHE

Gemäß den Berechnungen zur naturschutzrechtlichen notwendigen Ausgleichsfläche sind 3.337 m² Ausgleichsfläche erforderlich.

Auf Grund der notwendigen Größe werden mehrere Grundstücke als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche herangezogen.

Diese sind:

a) Flur-Nr. 469, Gemarkung Germannsdorf	3.296 m ²
b) Flur-Nr. 475, Gemarkung Germannsdorf	1.066 m ²
c) Flur-Nr. 488, Gemarkung Germannsdorf	539 m ²
<hr/>	
Gesamtfläche	4.901 m ²
<hr/>	

Der Anerkennungsfaktor beträgt 0,7.

Somit werden $4.901 \times 0,7 = 3.430 \text{ m}^2$ als naturschutzrechtlicher Ausgleich anerkannt.

Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation („Bilanz“)

Notwendige Ausgleichsfläche	= 3.337 m ²
Ausgleichsfläche auf den v.g. Ausgleichsgrundstücken	= 3.430 m ²

Die Ausgleichsgrundstücke liegen in der Gemarkung Germannsdorf in unmittelbarer Nähe zum neuen SO-Grundstück. Die Flächen befinden sich im Privateigentum des Betreibers des Lebensmittelmarktes, Herrn Gerhard Anetzberger, und werden als externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan „SO EDEKA Germannsdorf“ bereitgestellt.

Die Waldfläche ist als strukturarmer Nadelforst mittlerer Ausprägung anzusprechen und soll durch Aufforstung von Laubgehölzen zu einem standortgerechten, naturnahen Laubwald entwickelt werden. Die Waldfläche wird in Kategorie II eingeordnet und als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eingestuft. (nicht standortgemäße Aufforstungen und Wälder - untere Wertigkeit)

Entwicklungsziele und Massnahmen auf den o.g. Flurnummern:

- Die betroffenen Waldflächen sind als Mischwald umzuforsten.
- Sichtbar kranke bzw. unterentwickelte Nadelbäume sind zu entfernen und durch Laubbäume zu ersetzen.
- Dabei muss der wertvolle Laubholzanteil mindestens 50 % betragen.
- Die neu angelegten Bäume sind gegen Wildverbiss zu schützen.
- Vor der Aufforstung ist die genaue Pflanzliste mit dem Amt für Landwirtschaft und Forsten und der unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Passau, festzulegen.
- Beginn und Ende der Umsetzung von Verbesserungsmaßnahmen sind der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Passau anzuzeigen, damit die Umsetzung und die Maßnahme dokumentiert wird.
- Auf den Grundstücken ist eine Grunddienstbarkeit zugunsten des Freistaates Bayern eintragen zu lassen.

Somit ist nach Verwirklichung der landschaftspflegerisch festgesetzten Maßnahmen auf den Ausgleichsgrundstücken Flur-Nrn. 469, 475 und 488, Gemarkung Germannsdorf, der Eingriff in Natur und Landschaft unter Berücksichtigung aller Schutzgüter vollständig kompensiert.

0.12. HINWEISE - ALLGEMEIN

0.12.1 Baulicher Brandschutz

Für den baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten. Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen u. Wege erreichbar sein. Die Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück einschließlich ihrer Zufahrten müssen dem Art. 15 BayBO und der DIN 14090 entsprechen.

0.12.2 Löschwasser

Um die benötigten Löschwassermengen sicherzustellen, sind bei der Planung der zentralen Wasserversorgungsanlage die Technischen Regeln Arbeitsblätter W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung) und W 331 des DVGW zu beachten. Weiterhin sind die Bestimmungen des Art. 5 Abs. 1 Sätze 1 und 4 sowie Abs. 2 BayBO zu berücksichtigen und einzuhalten.

0.12.3 Erschließungsleitungen

Neue Erschließungsleitungen der einzelnen Sparten (Strom, Telefon, Abwasser, Wasser, Gas, etc.) sind so weit als möglich gebündelt zu verlegen. Soweit öffentliche Erschließungsleitungen in privaten Grundstücksflächen liegen, so sind für diese Leitungstrassen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einzuräumen.

0.12.4 Pflanzungen und Arbeiten im Bereich von Erdkabeln und Leitungen

Die Lage von evtl. Erdkabeln und Leitungen ist vor Beginn aller Baumaßnahmen exakt mit der Bayernwerk AG sowie mit der Stadt Hauzenberg zu klären. Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe von Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung über die genaue Lage von Leitungen anzufordern. Ansprechpartner ist die Bayernwerk AG. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für alle Leitungen der Bayernwerk AG müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Auf die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW 315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ wird hingewiesen.

Trassen unterirdischer Ver-, u. Entsorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit den zuständigen Versorgungsträgern geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, hrsg. von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW 125, sind zu beachten.

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

Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu den Kabeln des Stromversorgers muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.

Für die Ausführung von Leitungsbauarbeiten ist dem Versorgungsträger ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

Für Kabelanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist dem Versorgungsträger nach Aufforderung vorzulegen.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikations-Dienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen ist es erforderlich, dass alle Versorgungsträger mind. 3 Monate vor Baubeginn verständigt werden.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden. Das Portal ist erreichbar unter:

<https://www.bayernwerknetz.de/de/energieservice/kundenservice/planauskunftsportal.html>

0.12.5 Denkmalschutz

Eventuell bei Erdarbeiten zu Tage kommenden Bodendenkmäler, Keramik-, Metall- oder Knochenfunde unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege. Auf die für Niederbayern und Oberpfalz zuständige Dienststelle Regensburg, Adolf-Schmetzer-Str. 1, 93055 Regensburg, Telefon 0941/595748-0, wird verwiesen.

0.12.6 Erdarbeiten

Es wird empfohlen, bei allen erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich generell von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) ist das Landratsamt Passau bzw. das WWA Deggendorf zu informieren.

Im Falle von Aufschüttungen im Zusammenhang mit einer Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die §§ 6 – 8 BBodSchV zu beachten. Auf die Verpflichtungen nach § 7 BBodSchG wird hingewiesen.

0.12.7 Bereitstellung der technischen Regelwerke

Die den Bebauungsplan betreffenden technischen Regelwerke liegen zu jedermanns Einsicht im Bauamt des Rathauses Hauzenberg während der üblichen Bürostunden aus.

0.13 HINWEISE - ÖKOLOGIE

0.13.1 Wasserwirtschaft

Die Errichtung eines Regenwassersammelbehälters wird empfohlen. Das Wasser aus den Regenwassersammelbehältern sollte zumindest zur WC-Spülung und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Auf den sparsamen Gebrauch von Trinkwasser ist zu achten. Hinsichtlich der sparsamen Verwendung von Grundwasser entsprechend § 1a Wasserhaushaltsgesetz wird auf die technischen Möglichkeiten hingewiesen. Ein wesentlicher Beitrag zur Wassereinsparung wird durch wassersparende Technologien (u.a. Wasserspararmaturen, Spartaste für Toilettenspülkästen) erreicht.

0.13.2 Grundwasser

Evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17a BayWG. Das Einleiten von Grundwasser in die öffentliche Schmutz- und Mischwasserkanalisation ist nicht statthaft.

0.13.3 Klimaschutz

Die gesetzlichen Anforderungen des GEG (Gebäudeenergiegesetz) sind in jedem Falle einzuhalten.

Für jedes Gebäude wird die Nutzung von Anlagen und Leitungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, empfohlen. Die Beheizung der Gebäude soll mit erneuerbaren Energieträgern erfolgen.

Zur Reduzierung des Strombedarfs sollen Energiesparlampen und energiesparende Elektrogeräte eingesetzt werden.