

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL - NETTO“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

ENTWURF

STAND: 24.10.2017

MARKT REISBACH:

vertreten durch:

1. Bgm. Rolf Holzleitner
Landauer Straße 18
94419 Reisbach



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

AM KELLENBACH 21

D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN

Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753

info@laengst.de www.laengst.de

Inhalt:

- A) Planrechtliche Voraussetzungen**
- B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsbereiches**
- C) Geplante bauliche Nutzung**
- D) Flächenverteilung**
- E) Sonstiges**
- F) Gestalterische Ziele der Grünordnung**
- G) Umweltbericht**

A) Planrechtliche Voraussetzungen

1. Baugebietsausweisung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markts Reisbach ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet dargestellt.

Derzeit wird die 15. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt und stellt die Fläche als „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Netto“ dar.

2. Ziele übergeordneter Planungen

Nach der Regionalplanung der Region 13 (Landshut) liegt der Markt Reisbach als Unterzentrum und bevorzugt zu entwickelnder zentraler Ort im so genannten Allgemeinen ländlichen Raum im Nah- und Mittelbereich des Mittelzentrums Dingolfing.

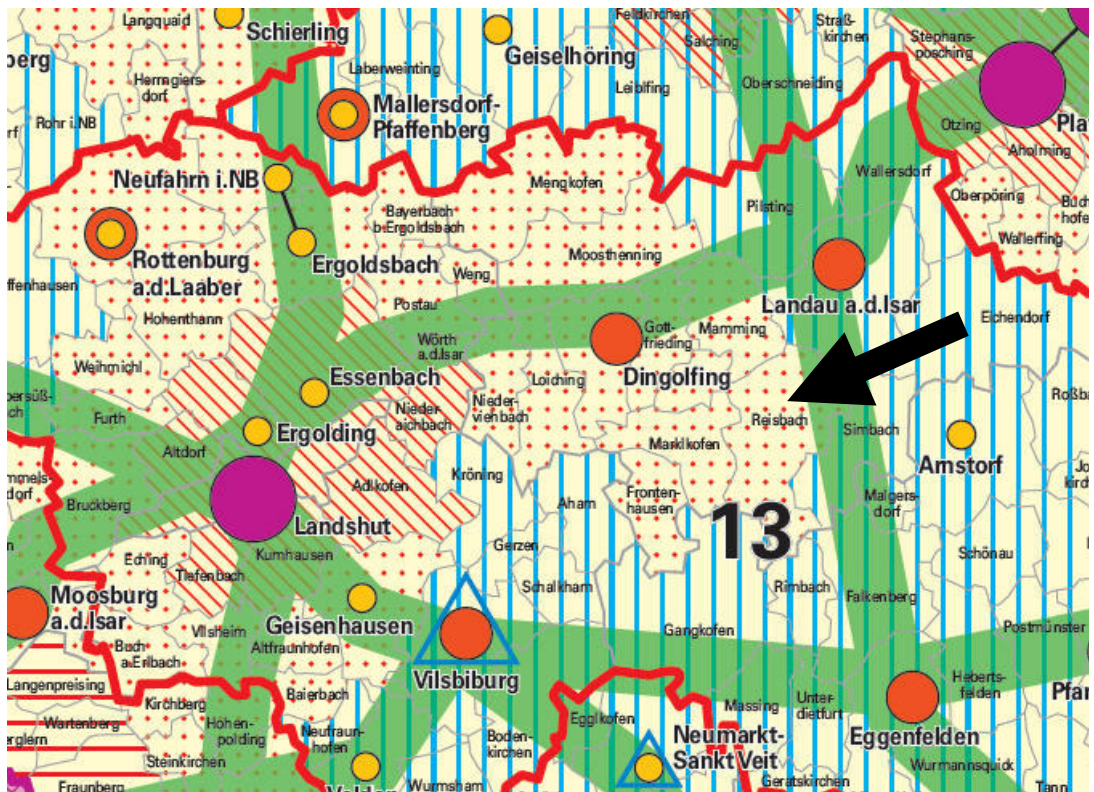


Abb. 1: Regionalplan Region Landshut (13): Ausschnitt Karte 1, Raumstruktur

B) Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

1. Lage

Der Markt Reisbach liegt am Südrand des Vilstals. Die Landauer Straße verläuft in West-Ost-Richtung und führt aus der Ortsmitte nach Niederviehbach. Die Nord-Süd-Verbindung stellt die Kreisstraße DGF 22 dar.

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Niederreisbach, östlich des Hauptortes Reisbach und ist als mehr oder weniger eben anzusprechen. Dort soll ein Sondergebiet für die Erweiterung des bestehenden Einzelhandels Netto entstehen. Insgesamt bietet das Gelände durch die derzeitige Nutzung als Netto-Markt sehr gute Voraussetzungen für die Entwicklung.

2. Größe

Die Gesamtfläche beträgt innerhalb des Geltungsbereiches 6.360 m² und umfasst folgende Flurstücke, alle Gemarkung Niederreisbach:

- Fl.Nr. 187 Teilfläche

3. Beschaffenheit des Planungsbereiches

Die ausgewiesenen Flächen werden derzeit bereits vom Einzelhandel Netto mit Verkaufsflächen und Parkplätzen genutzt. Das Planungsgebiet ist als nahezu eben anzusprechen.

C) Geplante bauliche Nutzung

Die Sondergebietsfläche ist zur Nutzung für ein Einzelhandelsgroßprojekt (Lebensmittel-Vollsortimenter) vorgesehen. Es soll der Lebensmittel-Vollsortierer Netto bis zu einer Verkaufsfläche von 1.078 m² erweitert werden. Es ergeben sich keine Änderungen bezüglich der Lärmimmissionen zu den tatsächlichen Gegebenheiten, da keine Änderungen zum bisherigen Betrieb eintreten. Die Grenzbebauung ist städtebaulich gemischt, um einem innerörtlichen Einkaufsmarkt entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten zu geben.

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche zukünftige Bebauung. Eine Begrenzung der Wandhöhen und Firsthöhen sorgt für eine Staffelung der Baukörper mit dem natürlichen Geländeverlauf, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird.

Festsetzungen zur Gestaltung sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen.

D) Flächenverteilung

Überschlägige Ermittlung der Brutto- und Nettofläche
Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 6.361 m²,
davon

- Fläche Sondergebiet	ca. 6.361 m ²
Brutto-Baufläche	ca. 6.361 m ²
Gesamtfläche	ca. 6.361 m²

E) Sonstiges

Erschließung/Verkehr

Die Erschließung ist bestehend und wird als ausreichend erachtet.

Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 23.10.2017 ein schalltechnisches Gutachten erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 auf den "Emissionsbezugsflächen" gemäß Planeintrag festgesetzt werden.

Die Festsetzung zulässiger Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit der Lärmvorbelastung durch die bestehenden sowie zukünftig möglichen Betriebe in den bereits ausgewiesenen Gewerbegebieten "Niederreisbach" und "Am Kreisverkehr" sowie unter Freihaltung von Pegelreserven für die gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan des Marktes Reisbach langfristig geplante Erweiterung der Gewerbegebiete um die Grundstücke Fl.Nrn. 184 (TF) im Süden, 186 (TF) im Westen und 1, 3/2 und 82 (TF) im Norden der Planung unterschritten werden.

Wasserwirtschaft

Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über Anschluss an die bestehende Wasserleitung der Wasserversorgung Mittlere Vils.

Oberflächengewässer

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser der bestehenden Gebäude und der Freifläche wird bereits ordnungsgemäß abgeleitet. Durch die Nutzung als Sondergebiet wird der Oberflächenwasserabfluss nicht erhöht, da die Flächen bereits vollständig versiegelt sind.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung ist im Ortsteil Oberhausen sichergestellt, ausreichend dimensioniert und wird vom Abwasserzweckverband Mittlere Vils betrieben. Ein Anschluss für das geplante Vorhaben ist bereits vorhanden.

Altlasten

Der Marktgemeinde Reisbach sind in diesem Bereich keine Altlasten bekannt.

Bodendenkmalpflege

Bodendenkmäler und Baudenkmäler fehlen im Planungsgebiet.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG zu melden sind.

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsverband Isar – Inn und ist als gesichert zu betrachten.

Energieversorgung

Die Stromversorgung / Energieversorgung erfolgt durch die Fa. Bayernwerk AG. Der Anschluss an die Stromversorgung besteht bereits.

F) Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte.

- Eingrünung des Sondergebietes im Westen durch Heckenstrukturen und Gehölze
- Eingrünung des Sondergebietes im Nordwesten und Nordosten durch Baumpflanzungen und Heckenstrukturen
- Herstellung einer Grünfläche mit Retentionsmulde im nördlichen Bereich des Planungsgebietes
- Die Lage der Bäume kann bei Bedarf den Baukörpern angepasst werden.

G) UMWELTBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

G.1	EINLEITUNG	8
G.1.1	KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND WICHTIGER ZIELE DES B-PLANS	8
G.1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRE BERÜCKSICHTIGUNG	8
G.2	BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	
	EINSCHLIEBLICH DER PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (SIEHE BESTANDSPPLAN)	8
G.3	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	10
G.4	GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH	
	EINSCHLIEBLICH DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG	10
G.4.1	VERMEIDUNGSMAßNAHMEN BEZOGEN AUF DIE VERSCHIEDENEN SCHUTZGÜTER	10
G.4.2	NATURSCHUTZFACHLICHER EINGRIFF UND AUSGLEICH	10
G.5	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	10
G.6	BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	10
G.7	MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	11
G.8	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	11

G.1 Einleitung

G.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des B-Plans

Im Bereich Niederreisbach besteht aktuell ein Vollsortimenter (Netto), der erweitert werden soll. Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist daher die Erweiterung des bestehenden Einzelhandels Netto auf eine Verkaufsfläche von 1078 m².

Die randliche Eingrünung im Norden und Westen bietet hierbei eine gute Möglichkeit zur landschaftlichen Einbindung.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Markts Reisbach ist das Planungsgebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Reisbach wird im Parallelverfahren durch eine entsprechende Darstellung in der 15. Änderung zum Flächennutzungsplan angepasst.

G.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Es wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung sowie der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Reisbach berücksichtigt.

Grundlage ist bei Umsetzung bzw. der verbindlichen Bauleitplanung die Arbeitshilfe des LFU zur Eingriffsregelung.

G.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung (siehe Bestandsplan)

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ und betrachtet die Auswirkungen der Erweiterung des Gewerbegebiets. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

NATURRAUM

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Isar-Inn-Hügelland (060) und hier im Tertiärhügelland (060A).

SCHUTZGUT BODEN

Geologisch betrachtet ist der Naturraum durch die tertiären Ablagerungsmassen der Alpen ("Tertiäres Hügelland") geprägt. Es handelt sich hier v. a. um die Schotter, Sande, Tone und Mergel der Oberen Süßwassermolasse. Daneben finden sich großflächig Löß und Lößlehmüberdeckungen (äolische Deckschichten). Im Geltungsbereich herrschen fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) vor.

Der Geltungsbereich ist bereits durch die Nutzung als Einzelhandel mit Parkflächen stark anthropogen überprägt bzw. versiegelt und wird durch die Erweiterung nicht weiter beeinträchtigt. Von tragfähigen Bodenverhältnissen ist auszugehen, da das geplante Sondergebiet auf größtenteils bereits versiegelten Flächen entsteht.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung und der geringflächigen Erweiterung bisherigen Nutzung sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT WASSER

Im Geltungsbereich gibt es keine Oberflächengewässer. Überschwemmungsgebiete fehlen. Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird.

Auf Grund der bestehenden Nutzung (gewerblich genutztes Gebäude mit Stellplätzen) und der geplanten Nutzung als Sondergebiet sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten.

Grundwasser:

Die stark wechselnden Sedimente des Tertiärs, die sich aus Schottern, Sanden, Schluffen, Tonen und Kalkmergeln zusammensetzen, sind in sehr unterschiedlichem Maße wasserführend.

Die Beeinträchtigungen des oberflächennahen Grundwassers durch menschliche Einflüsse scheinen wegen des relativ großen Filtervermögens der Böden gering.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Erweiterung der Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird, da der Anteil der versiegelten Flächen nicht zunimmt.

SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Das Klima im Isar-Inn-Hügelland ist bereits deutlich kontinental getönt. Den häufig strengen Wintern mit mehrmals unterbrochener Schneedecke stehen mäßig heiße, gewitterreiche Sommer gegenüber. Die jährlichen Niederschläge betragen 700-800 mm, die Jahresmitteltemperatur beträgt 7,5°C (Januar-Mittelwert -2,5°C, Juli-Mittelwert 17,5°C).

Auf Grund der bestehenden Nutzung und der geplanten Nutzung als Sondergebiet sind keine nennenswerten Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT TIERE/PFLANZEN

Die Fläche liegt auf einem bereits bestehenden überwiegend bebauten Gebiet.

Schutzwürdige Biotope fehlen. Auf Grund der geringflächigen Erweiterung und der bestehenden Nutzung als Lebensmittelmarkt sind nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT MENSCH (ERHOLUNG)

Das Untersuchungsgebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Naherholung. Es entstehen somit durch die vorgelegte Planung keine Auswirkungen im Bereich der Erholungsfunktionen in der Marktgemeinde Reisbach.

SCHUTZGUT MENSCH (LÄRMIMMISSIONEN / VERKEHR)

Durch das Vorhaben entsteht kein nennenswerter zusätzlicher Individualverkehr. Es sind keine Umweltauswirkungen zu erwarten.

SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Durch die geplante Nutzung als Sondergebiet und die damit verbundene Vergrößerung des Einzelhandels Netto werden keine höheren Belastungen im Vergleich zur bisherigen Nutzung erwartet.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Es ist jedoch nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt Dingolfing-Landau oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.

G.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Verzicht auf die Darstellung als Sondergebiet würde sich an der bestehenden gewerblichen Nutzung (Lebensmittelgeschäft mit Stellplatzflächen) nichts ändern.

G.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich einschließlich der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

G.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung sind verschiedene Gehölzpflanzungen vorgesehen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege der Kleinsäuger weiterhin zu erhalten.

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll das aus den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort rückgehalten und verzögert abgeleitet werden.

G.4.2 Naturschutzfachlicher Eingriff und Ausgleich

Da durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, muss kein Ausgleich erbracht werden. Von der Planung werden ausschließlich bereits bebaute Flächen verändert, die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BStMLU, 2. Auflage, Januar 2003) kann entfallen.

G.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Planung hat sich als einzige realisierbare Variante herausgestellt.

G.6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden der Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Marktgemeinde Reisbach sowie Angaben der Fachbehörden verwendet.

G.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Auf Grund der fehlenden bzw. sehr geringen Umweltauswirkungen in den einzelnen Schutzgütern werden keine gesonderten Überwachungsmaßnahmen für notwendig erachtet.

G.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die geplante bauliche Entwicklung wurde ein Standort im Ortsteil Niederreisbach gewählt. Die Fläche wird derzeit als Einzelhandel (Netto) mit Parkflächen genutzt. Somit sind keine wertvollen Lebensräume betroffen. Grünordnerische Maßnahmen stärken die Qualität und die landschaftliche Einbindung der Gesamtmaßnahme.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Wasser	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Klima/Luft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen
Mensch (Lärmimmissionen)	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Landschaft	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit

Billigungsbeschluss lt. Marktgemeinderatssitzung
 vom
 Reisbach, den 24.10.2017

.....
 (Bürgermeister)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan „Großflächiger Einzelhandel – Netto“ mit integriertem Grünordnungsplan
Markt Reisbach, Gemarkung Niederreisbach

1. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch –BauGB-
neu gefasst am 23.09.2004

zuletzt geändert am 15.07.2014

Baunutzungsverordnung -BauNVO-
neu gefasst am 23.01.1990

zuletzt geändert am 11.06.2013

Bayerische Bauordnung -BayBO-
neu gefasst am 14.08.2007

zuletzt geändert am 08.04.2013

Planzeichenverordnung –PlanzVO-
in der Fassung vom 18.12.1990

zuletzt geändert am 22.07.2011

Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiVIn-
der Fassung vom 1.1.2000, zuletzt geändert durch Verordnung zur Änderung der
Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 1.9.2008.

Es gilt die Bayerische Bauordnung -BayBO- in der jeweils gültigen Fassung.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BnatSchG)
vom 29.07.2009, in Kraft getreten 01.03.2010, zuletzt geändert am 07.08.2013

Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur
(Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011, in Kraft getreten 01.03.2011.

2. GELTUNGSBEREICH (§ 9 Abs. 7 BauGB)

siehe Planeintrag

3. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

3.2 Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m².

4. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl (GRZ): 0,6

Geschosse: 1

5. GEBÄUDE

Fassadengestaltung:

Nicht zulässig sind reflektierende Oberflächen sowie Signal- und Leuchtfarben.

Dachformen und -neigungen:

Zulässig sind: begrünte Flachdächer
Pulldächer, Satteldächer Dachneigung bis 23 Grad

Dachdeckmaterial:

Nicht zulässig sind reflektierende Eindeckmaterialien.

Höhe baulicher Anlagen:

Wandhöhe: max. 4 m

Wandhöhe (Definition):

Unterer Bezugspunkt ist Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoß des Lebensmittelmarktes.

Garagen

Die Errichtung von Garagen im Sondergebiet ist nicht zulässig.

Nebengebäude

Die Errichtung von Nebengebäuden im Sondergebiet ist nicht zulässig

6. GELÄNDEGESTALTUNG

Die geplante Bebauung sollte soweit als möglich der bestehenden Geländeform angepasst werden. Zulässig ist die Aufschüttung des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Erschließungsstraße im Bereich der jeweiligen Grundstückszufahrt.

Alle Aufschüttungen und Abgrabungen dürfen zu keinerlei negativen Auswirkungen auf die zum Bauzeitpunkt bestehende Oberflächenentwässerung führen. Es sind von den Bauherren jeweils geeignete Maßnahmen zu treffen.

In den einzureichenden Bauvorlagen sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen.

7. EINFRIEDUNGEN

Zulässig sind Zäune bis max. 2,0 m Höhe über Straßenoberkante bzw. Geländeoberkante.

Ansonsten gilt die BayBO. Einfriedungen sind grundsätzlich sockellos zu errichten.

9. GRÜNORDNUNG

Der Umfang einer Pflanzbindung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ergibt sich aus den Plandarstellungen. Die dort getroffenen Aussagen sind bindend. Verschiebungen und Anpassungen sind zulässig.

Grünflächen

Die Bepflanzung (Gehölze) hat sich an der pot. nat. Vegetation (siehe Artenliste) zu orientieren. Innerhalb der gebäudenahen Grünflächen ist zudem ein Anteil von 50 % standortgerechten Ziergehölzen zulässig.

Einzelbäume

Gehölzgröße: sol. mind. 3 x v. STU 14-16 m.B.

Artenliste (Gehölze)

Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde

Obstbäume, alle Arten, vorzugsweise Hochstämme

Sträucher

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera caerulea	Blaue Heckenkirsche
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Oberflächenwasser:

Soweit es die Bodenverhältnisse zulassen, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser zu versickern. Im Freiflächengestaltungsplan ist die Oberflächenentwässerung detailliert aufzuzeigen.

Freiflächengestaltungsplan:

Bei jedem Bauantrag für ein Gebäude ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Entwässerungsplan:

Bei jedem Bauantrag bzw. Genehmigungsverfahren ist ein Entwässerungsplan vorzulegen.

10. Örtliche Bauvorschrift

Werbeanlagen dürfen am, aber nicht auf dem Gebäude angebracht werden. Die maximale Größe beträgt 10,00 m².

Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen.

Fahnenmasten sind unzulässig.

Im Geltungsbereich ist die Errichtung eines beleuchteten Werbemastes bzw. Werbepylons mit einer Höhe bis 8 m und einer Gesamtwerbefläche bis zu 25 m² zulässig.

11. Lärmimmissionsschutz

Im Plangebiet wird das Emissionsverhalten der Nutzungen als besondere Festsetzung über die Art der Nutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 S. 1 BauNVO durch Emissionskontingente nach DIN 45691:2006-12 geregelt. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente LEK [dB(A) je m²]		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche SEK	L_{EK,Tag}	L_{EK,Nacht}
SO 1: SEK ~ 2.095 m ²	65	49
SO 2: SEK ~ 2.965 m ²	63	--

SEK: Emissionsbezugsfläche = überbaubare Fläche bzw. Flächen für Nebenanlagen

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebiets.

TEXTLICHE HINWEISE

A Denkmalschutz

Sollten im Rahmen der Bodenarbeiten Keramik-, Metall- oder Knochenfunde zu Tage treten, ist umgehend das Landratsamt oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen ebenfalls der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege unverzüglich bekannt zu geben.

B Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch herzustellen. Bei Gehölzpflanzungen ist ein ausreichender Abstand einzuhalten.

Das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 – siehe hier u. a. Abschnitt 3 und 6 – ist zu beachten.

Es ist darauf zu achten, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

C Gewerbeaufsichtsamt

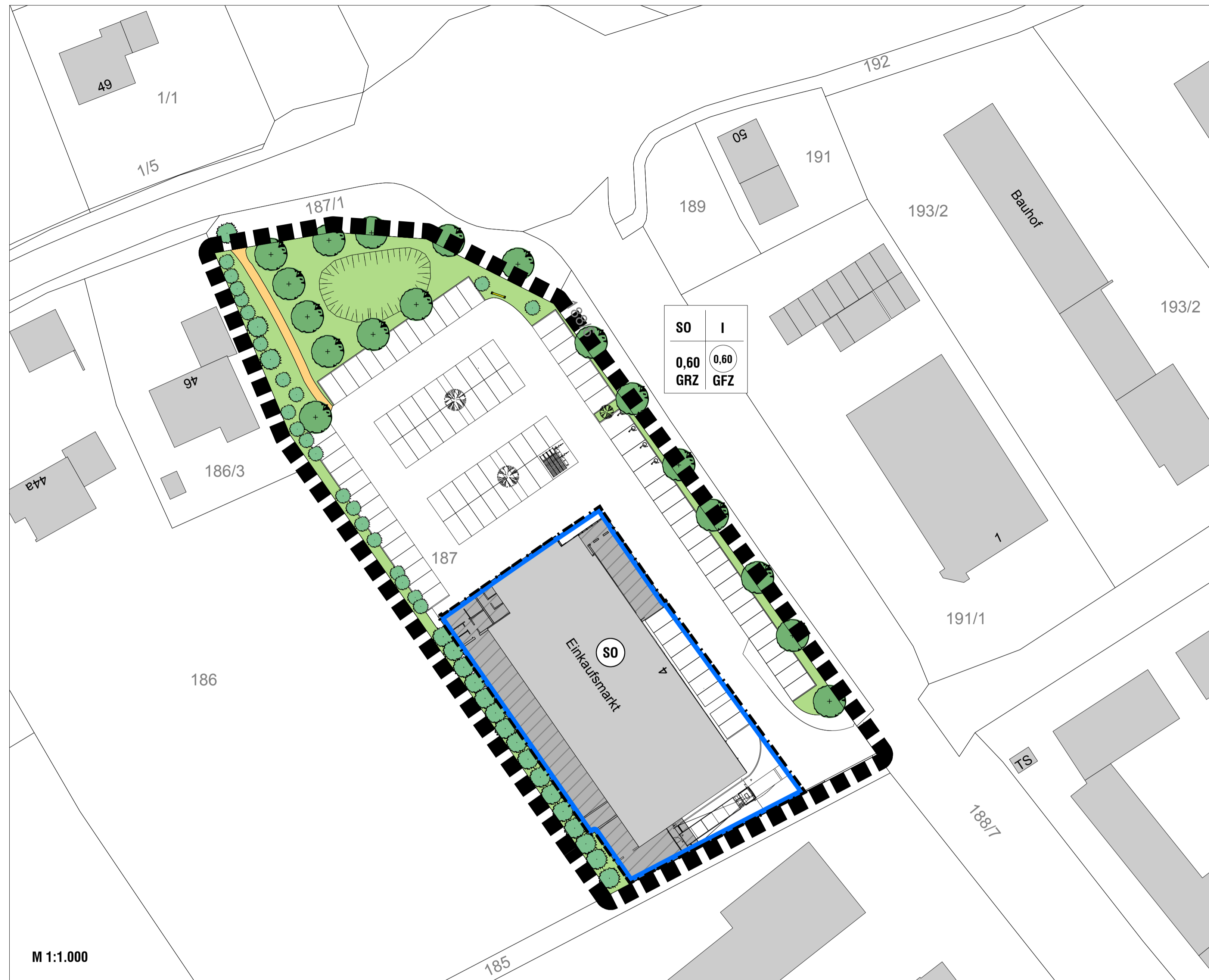
Das Gewerbeaufsichtsamt ist im Baugenehmigungsverfahren nach Art. 65 BayBO bei gewerblichen Bauvorhaben als Träger öffentlicher Belange zu berücksichtigen.

D Brandschutz

Die notwendige Löschwassermenge für den Grundschutz ergibt sich aus der Technischen Regel des DVGW (Arbeitsblatt W 405, S. 7, Tabelle 1).

Markt Reisbach, den 24.10.2017

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL - NETTO" MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN



PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. **Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - 2.1. Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 BauNVO
3. **Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 3.1

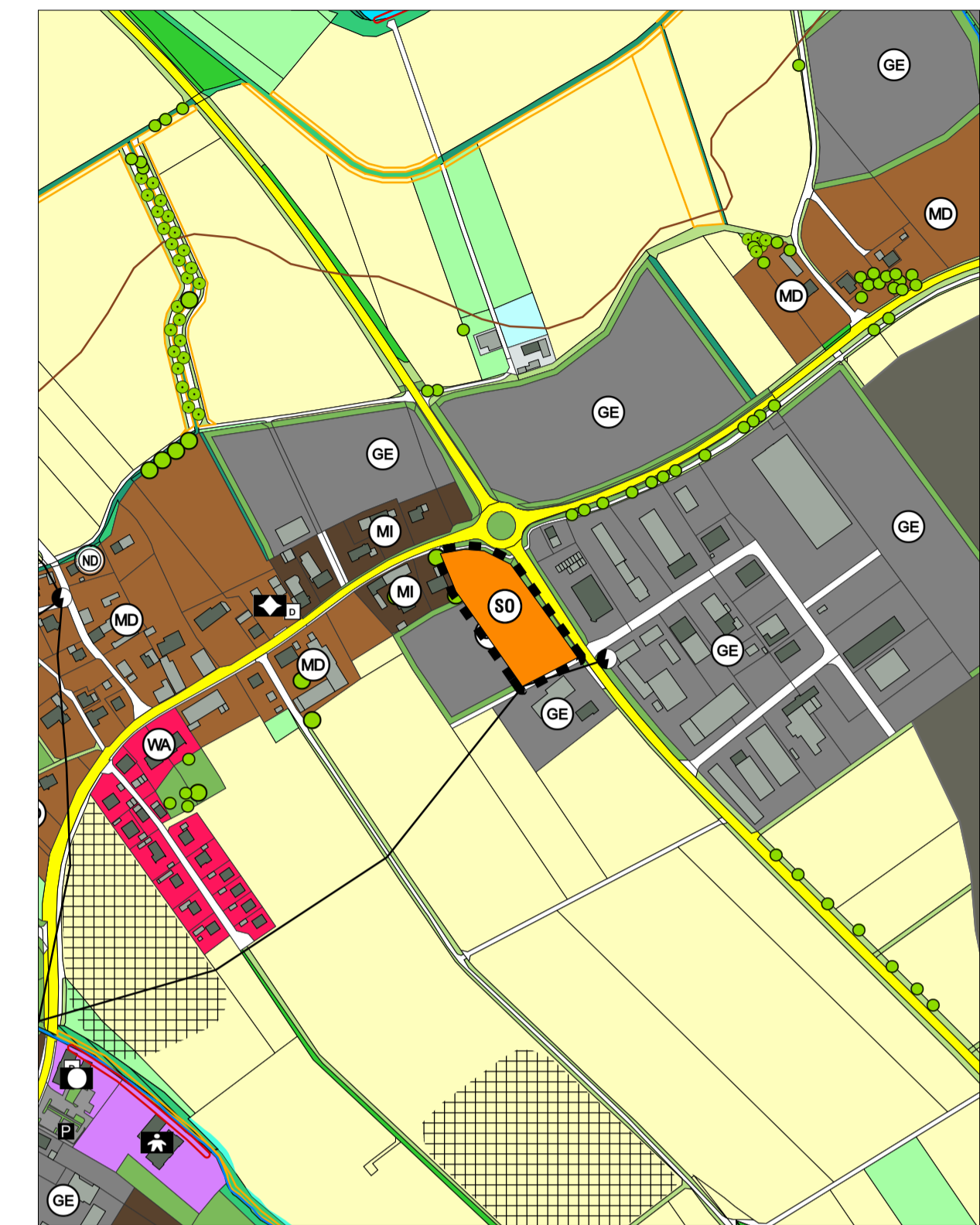
1	2
3	4

 Nutzungsschablone
 1 Art der baulichen Nutzung 2 Zahl der Vollgeschosse
 3 GRZ Grundflächenzahl 4 GFZ Geschossflächenzahl
4. **Bauweise, Baugrenzen, Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - 4.1 Baugrenze
5. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
 - 5.1 Stellplätze
6. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
 - 6.1 private Grünfläche (Eingrünung)
7. **Planungen und Massnahmen und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - 7.1 Pflanzangebot Bäume (Arten und Anforderungen siehe Gehölzliste)
 - 7.2 Pflanzangebot Sträucher (Arten und Anforderungen siehe Gehölzliste)

PLANLICHE HINWEISE

9. **Sonstige Planzeichen**
 - 9.1 bestehender Lebensmittelmarkt
 - 9.2 Erweiterung Lebensmittelmarkt
 - 9.3 Werbetafel
10. **Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten Grenzpunkte, Grenzen und Beschriftung**
 - 10.1 145 Flurstücksnummer
 - 10.2 Grenzstein
 - 10.3 Flurstücksgrenze
 - 10.4 Wohngebäude mit Hausnummer
 - 10.5 Nebengebäude

ÜBERSICHTSPLAN AUSZUG AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 15. ÄNDERUNG



M 1:5.000

VERFAHRENSVERMERKE

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS:

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom die Einleitung des Planverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Großflächiger Einzelhandel - Netto“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht.

Reisbach, den
1. Bürgermeister

2. FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Reisbach, den
1. Bürgermeister

3. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE:

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom bis durchgeführt.

Reisbach, den
1. Bürgermeister

4. AUSLEGUNG:

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Reisbach, den
1. Bürgermeister

5. SATZUNG:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.

Reisbach, den
1. Bürgermeister

6. INKRAFTTRETEN:

Der Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 Abs. 3 und 4, 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Reisbach, den
1. Bürgermeister

Die Markt Reisbach erlässt aufgrund §§ 2, 9 und 10 Baugesetzbuch –BauGB-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BauBO- und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- sowie § 11 Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG– i. V. mit Art. 4 Bayerisches Naturschutzgesetz –BayNatSchG- diesen Bebauungsplan als

Satzung.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN „GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL - NETTO“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

ENTWURF



GEMEINDE: MARKT REISBACH
KREIS: DINGOLFING-LANDAU
REG.-BEZIRK: NIEDERBAYERN



PLANVERFASSER:



LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

STEFAN LÄNGST
DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT UND STADTPLANER
Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme
AM KELLENBACH 21
D- 84036 LANDSHUT-KUMHAUSEN
Telefon +49 871 55751 Fax +49 871 55753
info@laengst.de www.laengst.de

M 1:500 DATUM: 24.10.2017