BEBAUUNGS -UND GRÜNOR DNUNGSPLAN
„ VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SO LEBENSMITTELMARKT BISCHOFSMAIS"
GEMARKUNG BISCHOFSMAIS

Präambel

Die Gemeinde Bischofsmais erlässt aufgrund §2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl.I S.3634) zuletzt geändert durch Art.2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl.I S.2808), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung- BauNVO) i.d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. S. 3786) sowie nach Art.81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und §21 BNatSchG diesen Bebauungs-und Grünordnungsplan als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)

SO EINZH — Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Zulässige Nutzungen: Lebensmittel Vollsortimente bis maximal 1.200 m2 Verkaufsfläche einschl. der branchentypischen Nebensortimente

- integrierter Backshop

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 BauGB, §16 BauNVO

Nutzungsschablone

1. Bauweise
max. zulässige Wandhöhe max. 9,0 m / Firsthöhe max. 11,00 m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Geländehöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (traufseitig) bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika nach Art.6 BayBo aktuelle Fassung.
2. max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO
3. Gebietskategorie
4. max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO
5. Zweckbestimmung

3. Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 2 Nr.1 BauGB, §§22,23 BauNVO

a — Abweichende Bauweise bei Gebäudelängen > 50 Meter

Baugrenze ; die Baugrenze darf durch untergeordnete Anbauten überschritten werden.

4. Werbung

Werbepylon: max. Grundfläche 4 m2, max. Höhe 6 m, beschriftet, 4-seitig, beleuchtet

Freistehende Werbeanlagen (Zufahrtspylon, Sammelschild) (siehe textliche Festsetzungen Punkt 9.7)

Freistehende Werbeanlage – Fahnenmast

Aktionsfläche

Werbewürfel

5. Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Bereiche für Ein-bzw. Ausfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen

Private Verkehrs- und Erschließungsfläche

Öffentlicher Gehweg

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5,50 — Aufstellbereich laut Vorgabe Straßenbaulastträger für Linksabbiegung

Straßenbegrenzungslinie

6. Festsetzungen Grünordnung (§9 Abs. 1 Nrn.14 und 15 BauGB)

Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung gemäß textlicher Festsetzung 17.1

Pflanzung von Bäumen 2. Oder 3. Ordnung gemäß textlicher Festsetzung 17.1

Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen gemäß textlicher Festsetzung 17.1

Straßenbegleitgrün öffentlich

Zu begrünende Freifläche

Erhalt vorhandener Gehölze

Erhalt von Vegetation und Geländeform

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen; Pflanzung einer 4-reihigen Baum Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen; Baumanteil ca. 10%

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen; Entwicklung von Sumpfwald durch Pflanzung von Schwarz-Erle, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Grauweide, Gewöhnlicher Traubenkirsche, Schwarzem Holunder gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen

Erhalt vorhandener Grabenstrukturen

Verlegung von Gräben im Bereich von geplanter Überbauung; Anschluss an bestehendes Grabensystem

Zusätzliche Vernässung des Sumpfwaldes durch Grabenanstau mittels Einstaubrett

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche Geländeveränderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe sowie funktionaler Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope. (Größe: 2.176 m2)

Entwicklung Extensivwiese;
Aushagerung über 3 Jahre durch 3-4-malige Mahd pro Jahr; anschließend streifenweises Aufreißen der Grasnarbe und Begrünung durch Mähgutübertragung aus dem Gemeindegebiet (Anforderung Spenderfläche G214-GU651E gemäß BayKompV), Alternativ Einsaat mit Regiosaatgut für Frischwiese der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald (auch als Schlitzeinsaat statt Aufreißen der Grasnarbe möglich); anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

Entwicklung Nasswiese;
Oberbodenabtrag bis knapp oberhalb der Grabensohle der jeweils angrenzenden Gräben;
Begrünung durch Mähgutübertragung aus dem Gemeindegebiet (Anforderung Spenderfläche G222-GN00BK gemäß BayKompV), Alternativ Einsaat mit Regiosaatgut für Feuchtwiese der Herkunftsregion 19 Bayerischer und Oberpfälzer Wald; anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erster Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern.

A — Oberbodenabtrag von ca. 5-10cm

B — Oberbodenabtrag von ca. 5cm

Nachrichtliche Darstellung

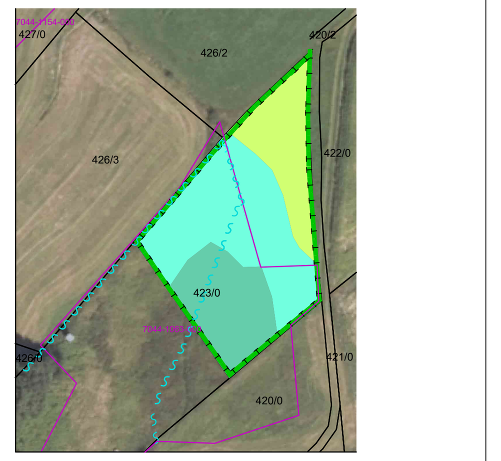
Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Gräben angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Weitere Planzeichen

Vermeidung von vorhabensbedingten Entwässerungswirkungen auf die angrenzende Nassfläche durch Lehmschlag. Der Lehmschlag ist bis zur nächst tieferen bindigen Schicht im Boden oder bis zur Sohle der geplanten Gebäudeentwässerung auszuführen.Es st eine schrittweise Hinterfüllung vorgesehen. Der lehm ist jeweils lageweise in einer Mächtigkeit von ca. 20 cm und in plastischem Zustand einzubauen und zu verdichten.

Festsetzungen Ausgleichsfläche Hochdorf



Planzeichen Ausgleichsfläche Hochdorf

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche, Geländeveränderungen, Freizeitnutzung sind nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabenbedingte Eingriffe (Größe: 2.253 m2)

Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (G212-GU651L, 8+1 WP); 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 15.06.

Artenreiche Nasswiese (G222-GN00BK, 13 WP, Verzicht auf Time-lag-Abzug aufgrund der guten Ausprägung des Ausgangszustandes); 2-schürige Mahd, erster Schnitt ab 15.06.

Artenreiche Staudenflur feuchter bis nasser Standorte (K133 -GH00BK, 11 WP); Abschnittweise, periodische Herbstmahd (jährlich 50% der Fläche mähen)

Erhalt Grabenstruktur

Das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schlegelmulchmähern; je Mähgang sind 10% der Fläche (bzw.50% in Hochstaudenflur) als Rückzugsbereich zu belassen (rotierender Brachestreifen). Mahd nur bei ausreichend trockenen Bodenverhältnissen zur Vermeidung von Bodenverdichtung.

7. Sonstige Planzeichen

70 m — Sichtdreieck

Innerhalb von Sichtdreiecken darf die Sicht an 0,80 M Höhe nicht beeinträchtigt werden.

St Na — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

ST= Stellplatz

Na= Nebenanlage, Wandhöhe max. 2,2 m

St — ST= Stellplatz mit E-Ladeinfrastruktur

E-Ladesäule

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans

R — Rigolenrückhaltung

Abgrabungen/Aufschüttungen max 1:1,5

Mischwasserkanal Öffentlich

Regenwasserkanal Öffentlich

Geplante Regenwasserleitung Öffentlich

Sinkkasten für Entwässerung

Kabel Mittelspannung Bestand Bayernwerk Netz mit Schutzstreifen 0,5 Meter beiderseits zur Trassenachse

Freileitung Mittelspannung Bestand Bayernwerk Netz

8. Planliche Hinweise

Baukörper Lebensmittelmarkt geplant

Abbruch bestehende Gebäude

N — Nordpfeil

387 — Flurstücksnummer

Bestehende Grundstücksgrenze

700 — Topografische Linien bestehend

Rampe

A — Anlieferzone

Gebäudevorbereiche

Geplante Stützwand

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

9.1 Dachform und Dachneigung
Pultdach bis 16°, Satteldach bis 25°, Flachdach

9.2 Dachdeckung
Foliendach, Ziegel -, Betondachsteine oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend)
Für untergeordnete Bauteile sind auch Glaseindeckungen zulässig.
Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Unbeschichtete Zink,- Blei- und Kupfereindeckungen sind unzulässig.

9.3 Aufbauten zur Belichtung
Oberlichtkuppeln sind zulässig.

9.4. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
In den Fassaden integrierte Anlagen dürfen senkrecht (fassadenbündig) ausgeführt werden.
Erhabene und abstehende Anlagen sind unzulässig.
Anlagen als vorgehängter Sonnenschutz sind zulässig.
Solaranlagen bei Flachdächern sind nur zulässig, wenn sie eine max. Höhe von 80 cm aufweisen und vom Dachrand einen Abstand von mind. 2,0 Meter einhalten.
Es ist ein geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Kreisstraße durch die Anlagen im Bereich des SO-Gebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

9.5 Fassadengestaltung
Zulässig sind:
Putzfassaden
Fassadenverkleidungen aus Faserzement-, Mineralfaserplatten,-Metall oder Holz

9.6 Wand-und Firsthöhen
Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen dürfen ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z.B. Kamine, Verflüssiger, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10% der Dachfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

9.7 Werbeanlagen
Eigenwerbeanlagen (auch beleuchtet) am Gebäude oder freistehend sind am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben sich in Maßstab, Form, Farbgebung und Anbringungsart dem Bauwerk sowie dem Landschafts-, Orts- und Straßenbild anzupassen. Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselndem oder bewegten Licht sind unzulässig. Es ist insektenschonendes Licht zu verwenden.
Freistehende Werbeanlagen (siehe 4.)
Werbepylon: Grundfläche max. 4m2, max. Höhe 6m, beschriftet, 4-seitig beleuchtet, Einfahrtspylon: max. Grundfläche 1,0 m², max. Höhe 4,0 m, beidseitig wirkend, Sammelschild: max. Grundfläche 3,0 m², max. Höhe 4,0 m, beidseitig wirkend, beleuchtet.

9.8 Außenbeleuchtung
Parkplatz-und Betriebsbeleuchtungen sind so anzuordnen und anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auftreten.
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der REG 5 darf durch Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen nicht beeinträchtigt werden.
Die Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren. Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beschriftung nicht mit amtlichen Verkehrszeichen verwechselt werden können.
Die Werbeanlagen müssen hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den statischen Beanspruchungen, insbesondere den Windlasten, nach den einschlägigen Vorschriften genügen.
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der REG 5 darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
Die verwendeten Beleuchtungskörper für die Beleuchtung im Sondergebiet bei Nacht, müssen eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch Fledermäuse ausüben (nach derzeitigem Stand der Technik sind dies LED-Lampen). Es ist ausschließlich insektenschonendes Licht zu verwenden.

Für die Außenbeleuchtung sowie bei der Beleuchtung der Werbeanlagen sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen (max. 2.700 Kelvin) ohne UV -Licht-Emissionen zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (bezogen auf Helligkeit und Anzahl der Leuchtpunkte) zu reduzieren. Die Lichtstrahlung ist nach unten zu richten. Es sind geschlossene Lampen zu verwenden.
Die Dauer der Beleuchtungszeit ist auf die festgesetzten Betriebszeiten zu begrenzen.

Die Beleuchtungen der Fahrzeuge auf dem Parkplatz des Sondergebietes dürfen die Verkehrsteilnehmer auf der REG 5 nicht blenden.

10. Lage und Gelände

10.1 Höhenlage der Gebäude
Das Urgelände und der geplante Geländeverlauf sind im Eingabeplan einzutragen, dabei gilt OKFF Lebensmittelmarkt = 696.30 müNN.

Für die Ermittlung der Wandhöhe gilt Art 6 BayBO aktuelle Fassung.

10.2 Geländegestaltung
Die Geländeentwicklung wird durch die Nutzung der Fläche als Einkaufsmarkt mit Parkplätzen und einer maximalen Neigung der privaten Erschließungsfläche von 2% vorgegeben. Stützwände sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m ab bestehendem Gelände auch außerhalb der Baugrenze zulässig. Böschungen dürfen nicht steiler als im Verhältnis 1:1,5 sein. Sie müssen an das ursprüngliche Gelände an der Grundstücksgrenze anschließen.
Geländeveränderungen sind aufgrund der Urgeländesituation bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B. Rinne, Mulde, Sickerleitung etc.) einzubauen.

10.3 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet (SO) wird analog dem Gewerbegebiet gemäß Art.6 Abs.5 Satz 2 BayBO festgesetzt: auf allen Seiten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m.

11. Freiflächen und Verkehrsflächen

11.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Zufahrt und Fahrspuren können asphaltiert oder gepflastert werden, - Stellplätze sind in gepflasterter Bauweise mit durchlässigen Belägen auszuführen.

11.2 Straßenentenwässerung
Abwasser und Oberflächenwasser aller Art dürfen von Bauflächen, einschl. aller Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der öffentlichen Straße bzw. in die Straßenentwässerungsanlagen abgeleitet werden. Der Abfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straße darf nicht behindert werden.

11.3 Zufahrt und Erschließung
Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße Kr REG 5 aus über die Gemeindeverbindungsstraße Richtung Sportplatz. Aus Verkehrssicherheitsgründen wird vom Straßenbaulastträger eine Verbreiterung der Kreisstraße mit Aufstellbereich für Linksabbieger im Zufahrtsbereich der bestehenden Einmündung zum Sportplatz gefordert. Diese Verbreiterung ist vom Vorhabenträger herzustellen. Die besteh ende Gemeindeverbindungsstraße (GVS) zum Sportplatz muss, um die Befahrbarkeit durch Anlieferverkehr sicherzustellen, auf 7,00 Meter verbreitert werden. Die notwendige Breite wurde anhand von Schleppkurven überprüft.
Es sind keine negativen Auswirkungen auf den Verkehr Richtung Habischried und den weiteren Gemeinden zur B85 zu erwarten.

11.4 Anbauverbotszone an der REG 5
Für Kreisstraßen gilt eine gesetzliche Anbauverbotszone für alle baulichen Anlagen von 15 Meter zum Fahrbahnrand. Ausnahmsweise darf der Abstand der Stellplätze diese Vorgabe unterschreiten. Im vorliegenden Fall ist es aufgrund von vergleichbaren Erfahrungswerten im Kundenaufkommen vergleichbarer Märkte notwendig, auch im südlichen Bereich Stellplätze bereitzustellen. Um jedoch eine Sichtbehinderung zu vermeiden, soll bis zu einem Abstand von 6,65 m vom Fahrbahnrand keine sichtbehindernde Nutzung erfolgen.

12. Immissionschutz

Der Schalltechnische Bericht wurde mit Datum vom 13.02.2024 von GeoPlan GmbH, Osterhofen, erstellt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind folgende technische, sowie organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf den Tagzeitraum zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen zu beschränken.
- zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feie rtagen zu beschränken.
- Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes und sind auf den Tagzeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr an Werktagen zu beschränken.
- Die Betriebszeiten des Backshops inkl. Café sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen zu beschränken.
- Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Zu- und Abluftöffnungen dürfen einen Schallleistungspegel von insgesamt 75 dB(A) nicht überschreiten. Der Betrieb ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.
- Die Einkaufswagen-Sammelboxen auf dem Parkplatz sind seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Die Zulieferzeiten für den Be- und Entladeverkehr sind auf den Zeitraum von 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken. Eine Nachtanlieferung durch Lkw oder Transporter ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bischofsmais hat in der Sitzung vom 01.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ....ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom 08.03.2024 bis 08.04.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom 08.03.2024 bis 08.04.2024 stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss des Gemeinderates vom........ ... den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bischofsmais, den ....

(Siegel)

………………………………………….
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Bischofsmais, den ....

(Siegel)

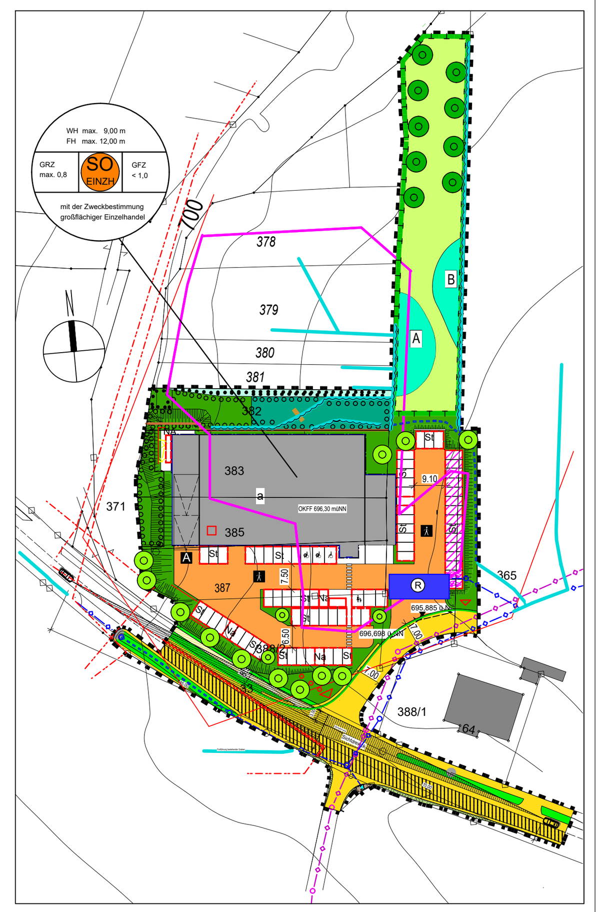
………………………………………….
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bischofsmais, den

(Siegel)

………………………………………….
Erster Bürgermeister



Übersichtslageplan M =1:1000 Stand 19.02.2025

13. Wasserversorgung

13.1 Das Grundstück wird an das Wasserversorgungsnetz Bischofsmais angebunden.

14. Wasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

14.1 Versickerung
Gemäß § 55 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) ist das auf einem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ortsnah zu versickern oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Eine Versickerung des unverschmu tzten Niederschlagswassers ist aufgrund der Analyse der Bodenschichten (anstehende bindige Böden, Bodenschicht 1 bis 3 mit sehr geringer Durchlässigkeit) aus dem Geotechnischen Bericht der IMH Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Geotechnik mbH, Hengersberg vom 03.08.2022, nicht ausführbar.

14.2 Das Niederschlagswasser der Dachflächen und das Oberflächenwasser der Park-und privaten Straßenverkehrsflächen wird zur Minderung von Abflussspitzen und einer Überlastung der bestehenden Kanäle , über eine auf dem Grundstück platzierte Rigolenrückhaltung mit Vorreinigung zwischengespeichert und gedrosselt in einen teilweise offenen und teilweise verrohrten Graben, der im nördlich von Bischofsmais verlaufenden Hermannsbach mündet, geleitet. Dabei muss gewährleistet sein, dass kein Wasser in die Entwässerung der Kreisstraße geleitet wird.

14.3 Überflutungsnachweis
Wenn die befestigte Fläche des Grundstücks eine Größe von 800 m2 übersteigt, ist ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu führen. Gegen (Hang-)/ Oberflächenwasser ist bei allen Bauvorhaben eigenverantwortlich entsprechende Vorsorge (objektbezogene Maßnahmen) nach dem Stand der Technik vom Baulastträger zu tragen.

15. Gebäudegründung

15.1 Aufgrund der nicht ausreichend tragenden oberen Bodenschichten 1 und 2 sind aufgrund der vor bezeichneten geotechnischen Untersuchung Sondergründungsmaßnahmen (z.B. CSV-Verfahren) notwendig. Die Zersatzböden der Bodenschicht 3 sind zur Gründung geeignet.

16. Stellplatzbedarf

16.1 Im gesamten Geltungsbereich ist für die Stellplatzermittlung die „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze" (Garagen- und Stellplatzverordnung-GaStellV) in der gültigen Fassung anzuwenden.

17. Grünordnung

17.1 Bepflanzung, Grünflächen

Für die festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Mit * markierte Arten sind nur im Bereich für Sumpfwaldentwicklung zu verwenden.

Bäume 1. Ordnung

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa *	Schwarz-Erle
Betula pendula	Warzenbirke, Sandbirke
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Bergulme

Bäume 2. und 3. Ordnung

Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia s. str.	Gewöhnliche Eberesche

Obstbäume: heimische Sorten

Im **Stellplatzbereich** sind ergänzend folgende Arten zulässig:

Alnus spaethii	Purpur-Erle
Gingko biloba	Ginkgobaum
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazia
Tilia tomentosa ´Brabant	Brabanter Silber-Linde

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus *	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Eigentliche Hundsrose (Wildherkünfte aus dem Naturraum bevorzugen)
Rose pendulina	Alpen-Heckenrose (Wildherkünfte aus dem Naturraum bevorzugen)
Salix cinerea agg.*	Grau-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gwöhnlicher Schneeball

Begrünung von Stützmauern

Hedera helix	Efeu
Vitis vinifera	Wilder Wein

Es ist autochthones, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 3, Südostdeutsches Hügel- und Bergland).

Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Fläche zu reduzieren. Ein Schutz gegen Wildverbiss ist vorzusehen.

Bei Ausfall eines Baumes oder Strauches ist gemäß der festgesetzten Pflanzqualitäten und Arten Ersatz zu leisten. Die Ersatzpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten.

Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:

Hecken:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100 cm
Bäume als Heister, 2xv, 150-200 cm

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 16-18 cm oder vergleichbare Solitärqualität, 3 xv m. B.

Obstbäume Hochstamm, 2xv, StU 8-10 cm.

Heckenpflanzung: Die Sträucher sind jeweils gruppenweise in Gruppen von 2-5 Exemplaren je Art zu pflanzen; es sind mind. 10 verschiedene Gehölzarten zu verwenden; Pflanzweite in Hecken: 1,0-1,5 m; es ist eine Umtriebszeit von mind. 8 Jahren einzuhalten. Dabei darf jährlich max. 1/4 der Gehölzfläche je Pflanzzone und max. 25m am Stück auf den Stock gesetzt / zurückgeschnitten werden; es sind einzelne Überhälter zu belassen ; keine Heckenpflege während der Vogelbrutzeit (zwischen 1. März und 30. September).

Sumpfwald-Entwicklung: Baumanteil 30%, Pflanzabstand 1,5m.

Unzulässige Pflanzen

Die Pflanzung von landschaftsfremd wirkenden Gehölzen wird ausgeschlossen (bizarr wachsende und buntlaubige Arten; Säulen-, Hänge-, Trauer- und Kugelformen, insbesondere Blaufichten, Thujen, Scheinzypressen).

Entfernung von Gehölzen

Eine Entfernung von Gehölzen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (nur im Zeitraum März bis September).

Nicht überbaute Flächen

Die nicht mit Gebäuden oder Parkplätzen sowie sonstigen Bewegungsflächen, welche aus funktionalen Gründen befestigt sein müssen, sind wasser aufnahmefähig zu belassen und zu begrünen oder zu bepflanzen.

Kies- und Schotterflächen

Nicht überbaute Flächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen. Sogenannte Kies-/Schottergärten, lose Steinschüttungen oder sinngemäße Oberflächengestaltungen sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5m zulässig.

Private Freiflächen

Private Freiflächen sind auf den nicht intensiv genutzten Bereichen (sämtliche randlich am Baugebiet liegenden Böschungen) mit artenreichem gebietseigenem Saatgut anzulegen und extensiv zu pflegen (2-3-malige Mahd mit Abtransport des Mähguts).

Begrünung von Stützmauer

Sämtliche Stützmauern sind zu begrünen (1 Pflanze je 3 Laufmeter Stützmauer).

Einfriedungen

Es sind keine Einfriedungen zulässig.

17.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der ermittelte Kompensationsbedarf wird zum Teil im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Teilfläche der Flurnr. 370 Gemarkung Bischofsmais) erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 2.176 m².

Ein weiterer Teil des Kompensationsbedarfs wird auf Flurnr. 423 Gemarkung Hochdorf (Gemeinde Bischofsmais) erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 2.253 m². Der übrige Kompensationsbedarf wird auf Flurnr. 139 Gemarkung Schwanenkirchen (Markt Hengersberg) erbracht. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 5.060 m².

Mit Rechtskraft der Satzung sind die Ausgleichsmaßnahmen an das Bayerische Landesamt für Umwelt zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden (Art. 9 BayNatSchG).

17.3 Maßnahmenumsetzung

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Bezugsfertigkeit des Gebäudes anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zeitnah zu ersetzen.

III. TEXTLICHE HINWEISE

18. Dachbegrünung und Glasfassaden

18.1 Dachbegrünung
Flachdächer oder geneigte Dächer bis 15° Dachneigung können begrünt werden. Begrünte Dächer können im Baugenehmigungsverfahren bis zu 50% ihrer Fläche als Grünfläche gewertet werden.

18.2 Glasfassaden
Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind unter Verwendung reflexionsarmer und/oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.

19. Wasserwirtschaft

19.1 Wassergefährdende Stoffe
Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS) zu erfolgen. Eine Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist auch dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen. Anlagen und Anlagenteile sind in einem ausreichend standsicheren Lagerraum bzw. Gebäudegeschoss untergebracht. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen. Die Lagergüter müssen standsicher und in einem derart funktionierenden Zustand sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.

19.2 Starkregenereignisse
Gegen Hangwasser- und Sturzfluten sind Versorgungsmaßnahmen eigenverantwortlich vom Grundstückseigentümer zu treffen.

20. Gebäudegründung

20.1 Aufgrund der nicht ausreichend tragenden oberen Bodenschichten sind Sondergründungsmaßnahmen (z.B. CSV-Verfahren) notwendig.

21. Grünflächen und Bepflanzung

21.1 Energieversorgung
Soweit Baum- und Strauchpflanzungen in einer Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln erfolgen, sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erhalten sie vom Energieversorger. Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist der Gemeinde Bischofsmais rechtzeitig zu melden.

21.2 Freiflächengestaltungsplan
Zusammen mit den Unterlagen zur Genehmigungsplanung ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen, sowie vorhandene und geplante Geländehöhen und die Oberflächengestaltung darstellt. Sofern alle Festsetzungen zur Grünordnung eingehalten werden, ist kein gesonderter Freiflächengestaltungsplan notwendig.

21.3 Flächen für Ver -und Entsorgungsleitungen
Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind unter öffentlichen Fahrbahnen oder unbepflanzten (!) Seitenstreifen zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Die Anschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen. Sollte bei Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,5 m zu bereits bestehenden Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH/ LEONET nicht eingehalten werden, sind Schutzmaßnahmen erforderlich. Die Kosten für diese Schutzmaßnahmen sind vom Veranlasser zu tragen.

21.4 Grenzabstände
Auf die Einhaltung der in § Art.47 „Grenzabstand von Pflanzen" und Art.48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken" AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) und dessen Ausnahmen in Art. 50 genannten Vorgaben wird hingewiesen.

21.5 Beschränkung der Bodenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

21.6 Schutz des Oberbodens
Der anstehende Oberboden ist, soweit zur Anlage der Grünflächen benötigt, zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Der abzufahrende Boden ist ordnungsgemäß zu deponieren.

21.7 PKW- Stellplätze
Die Baumpflanzungen im Nahbereich der Stellplätze sind durch geeignete Maßnahmen gegen Anfahren/Beschädigungen durch Fahrzeuge zu schützen (Poller, Granitfindlinge o.ä.)

21.8 Verkehrsflächen
Die erforderlichen Sichtflächen sind einzuhalten. Pflanzungen im Einmündungsbereich der Zufahrt sind so anzulegen und zu pflegen, dass keine Sichthindernisse entstehen.

22. Denkmalschutz

22.1 Sofern bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art.8 Denkmalschutzgesetz und sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Für eventuelle Bodeneingriffe aller Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 DSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen ist.

23. Abfallwirtschaft

23.1 Die einschlägigen Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen zur Benutzung durch moderne Müllsammelfahrzeuge und die Ausweisung von Stellplätzen für Abfallbehälter sind zu beachten.

24. Altlasten

24.1 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Abfälle, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen zutage treten, ist die Abteilung Bodenschutz - und Abfallrecht beim Landratsamt Regen unverzüglich zu informieren.

25. Energieversorgung- und Telekommunikationsdienste

25.1 Die Versorgung mit Strom und Gas ist gewährleistet. Die Telekommunikation erfolgt durch die Erweiterung des Telekommunikationsnetzes der Deutschen Telekom/LEONET. Notwendige Leitungsrechte auf Privatwegen entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB werden zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt.

26. Feuerwehrzufahrten und Löschwasserversorgung

26.1 Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken (insbesondere Zufahrten, Durchfahrten, Aufstellflächen, Bewegungsflächen usw.) sind in ausreichendem Umfang vorzusehen bzw. aufrecht zu erhalten. Dabei sind mindestens die Anforderungen der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Stand 2007) einzuhalten.

Die Berechnung des notwendigen Löschwasserbedarfs erfolgt nach dem Arbeitsblatt W 405 des deutschen Vereins des Gas-und Wasserfaches e.V.(DVGW).

27. Schallschutz

27.1 Das schalltechnische Gutachten der GeoPlan GmbH, Osterhofen ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung und zu beachten.

28. Geruch, Lärm,- Staubbelastung

28.1 Die von benachbarten landwirtschaftlichen Betrieben und den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterung, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind nach den Grundsätzen der gegenseitigen Rücksichtnahme von den Bauwilligen zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt. Eine ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung der benachbarten Flächen muss uneingeschränkt möglich sein.

29. Verlegung Biotop

29.1 Mit der Planung des Edeka -Marktes werden ein Feuchtbiotop (Nasswiese mit Grabenstrukturen) sowie artenreiches Extensivgrünland überplant. Das Grünordnerische Konzept beinhaltet daher die Wiederentwicklung dieser gesetzlich geschützten Biotoptypen (§ 30 BNatSchG) im Bereich der angrenzenden Ausgleichsfläche. Damit kann ein überwiegender Teil der Eingriffe in geschützte Bestände flächengleich ausgeglichen werden. Der verbleibende Kompensationsbedarf für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope wird auf Flurnr. 423 Gemarkung Hochdorf in der Gemeinde Bischofsmais erbracht.

30. Vorhandener Baumbestand

30.1 Angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich im Westen von Parzellen 380,381 und 382 ein Baumbestand, der erhalten werden soll. Die Bäume östlich der GVS müssen aufgrund der Einsehbarkeit entfernt werden. Die Ersatzpflanzungen erfolgen gemäß der Vorgabe der Grünordnung.

31. Bauleitplanverfahren

31.1 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gem. § 2 und 2a BauGB im sogenannten Regelverfahren. Es gelten die Vorschriften über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (§3-4a BauGB).

32. Umweltbericht

32.1 Nach § 2(4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich. In §1 a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Der Umweltbericht von Team Umwelt und Landschaft ist gesonderter Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung.

33. Flächennutzungsplan

33.1 Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Bischofsmais wurde mit Planfassung vom 05.12.2024 und Deckblatt Nr. 10 geändert und ist mit der Bekanntmachung am 10.1.2025 in Kraft getreten.Er bildet die Grundlage für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans SO Lebensmittelmarkt (§8 BauGB)

GEMEINDE BISCHOFSMAIS

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SO LEBENSMITTELMARKT"

GEMEINDE BISCHOFSMAIS
LANDKREIS REGEN
REG.- BEZIRK NIEDERBAYERN

Entwurf vom 19.02.2025
Endfassung vom...................

M. 1 : 1000

	STATUS	DATUM	NAME
BEARB.		02.11.2023	Wimmerbau GmbH
	Gebäude versetzt n. Osten 3,50 m	15.11.2023	Wimmerbau GmbH
	Grünordnung eingearbeitet	26.02.2024	Wimmerbau GmbH
	Überarb. nach 1. Auslegung für 2. Auslegung	07.06.2024	Wimmerbau GmbH
	Überarb. nach 2. Auslegung	09.09.2024	Wimmerbau GmbH
	Überarb. für 3. Auslegung	07.02.2025	Wimmerbau GmbH
	Überarb. für 3. Auslegung	19.02.2025	Wimmerbau GmbH