

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

„Sondergebiet und Mischgebiet Aufhausen West“

Textliche Festsetzungen mit Hinweisen
(Teil B und Teil C)



Gemeinde Aufhausen

1. Bürgermeister Johann Jurgovsky

Schulstraße 26

93104 Sünching

Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25
93161 SÜNZING
TEL 0941 463 709 - 0
FAX 0941 463 709 - 22
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung: 07.05.2019 - geänderte Fa. v. 07.08.2018 und 05.02.2019

1. Teil B: Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Der Geltungsbereich gliedert sich nach der Planzeichnung (Teil A) in der vorliegenden Fassung in

- ein Sonstiges Sondergebiet SO mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 2 BauNVO,
- ein Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO,
- öffentliche Grünflächen mit der besonderen Zweckbestimmungen „gliedernde Grünfläche“,
- öffentliche Verkehrsflächen,
- öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ und „Öffentlicher Flurweg“,
- private Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Anlieferbereich“ und „Flächen für die Feuerwehr“.

Die Abgrenzung der Lage ist der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.1.1 Mischgebiet MI

Mischgebiete dienen gem. § 6 BauNVO dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören..

Im MI sind zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- ein nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb, darüber hinaus nur Einzelhandelsflächen von max. 100 m² Verkaufsfläche (gem. Definition unter Ziff. 1.1.2 der textlichen Festsetzungen) je Nutzungseinheit sowie Handelsbetriebe für Fahrzeuge und Landmaschinen
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Räume für freie Berufe i.S.d. § 13 BauNVO sind zulässig.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO (Großflächiger Einzelhandel):

Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.

Zulässig ist:

ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel und Getränke** samt Randsortimenten im **Nonfood-Bereich** sowie integriertem, untergeordnetem Backshop und einer untergeordneten Einheit für Schank- und Speisewirtschaft

mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. **1.199 m²** im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ i.S. des § 11 Abs. 3 Nr. 3. BauNVO.

- Verkaufsflächen sind:

Den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregalen u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge etc., Schaufensterbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufsflächen im Freien und Flächen für die Kinderbetreuung.

Überdachte Freiflächen für den Verkauf, die nicht nur vorübergehend genutzt werden, zählen hierbei zur Hälfte, nicht überdachte zu einem Viertel zur Verkaufsfläche.

Die Fläche der untergeordneten Einheit für Schank- und Speisewirtschaft zählt nicht zur Verkaufsfläche.

- Stellplätze zur Unterbringung für den ruhenden Verkehr des Sondergebietes Einzelhandel.
- dem Sondergebiet Einzelhandel funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

1.1.3 Sonstige Nutzungen

Hausmeister- und Betriebsleiterwohnungen sind im Sondergebiet SO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO), Höhenlage

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt für das **SO** 10,0 m für das **MI** 9,0 m.

Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika).

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

Die maximal zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK) wird im **SO** auf max. 371,0 m ü. NN festgesetzt.

1.2.2 Vollgeschosse § 20 Abs. 1 BauNVO

Im **MI** sind bei Hauptgebäuden max. 2 Vollgeschosse zulässig.

Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Definition Vollgeschoss gem. Art. 83 Abs. 7 BayBO in der aktuellen Fassung:

„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

1.3.1 Bauweise

Für das **Mischgebiet** wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Für das **Sondergebiet** wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist eine Gebäudelänge von über 50 m, unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes.

1.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen und Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.3.3 Abstandsflächen

Sondergebiet: Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H. Ansonsten gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

Mischgebiet: Es gelten die Vorschriften zu den Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

1.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen

- die für den Betrieb des Verbrauchermarktes erforderlichen Nebenanlagen, Hauszüge und Zuwegungen, Einhausungen für Einkaufswagen

- Stellplätze,
- Fluchtwege,
- Zufahrten,
- Fahrradabstellflächen,
- Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter einschließlich deren Einhausungen
- Sichtschutzanlagen
- Lärmschutzanlagen
- Werbeanlagen
- Anlagen zur Regenwasserversickerung und -rückhaltung,

zulässig.

1.5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsflächen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Für das **SO** wird ein Ein- und Ausfahrtbereich festgesetzt. Die genaue Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.


Im **MI** sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die genaue Lage ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.5.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Anlieferungsbereich, der Öffentliche Flurweg, die Flächen für die Feuerwehr sowie die beiden Fuß- und Radwege werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die genaue Lage der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

1.6 Immissionsschutz

1. Innerhalb der mit den Planzeichen  gekennzeichneten Fläche des Mischgebietes sind Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern nach Norden zu orientieren.
2. Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind passive Schall-

schutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2016-07 in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen.

3. Innerhalb der Sondergebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Teilfläche	$L_{EK,Tag}$ dB(A)	$L_{EK,Nacht}$ dB(A)
SO1	59	44
SO2	63	48

Tabelle 1: Emissionskontingente (L_{EK})

Zusatzkontingente:

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende $L_{EK,ZUS,k}$:

Abgrenzung Sektor				Zusatzkontingent		
Bezugspunkte				$L_{EK,ZUS,k}$ Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$ Nacht dB(A)	
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	4519874,29	5415029,46				
A	4519908,07	5414961,44	4519916,24	5415035,47	0	0
B	4519916,24	5415035,47	4519908,07	5414961,44	1	1

Tabelle 2: Zusatzkontingente

RW: Rechtswert HW: Hochwert Gauss-Krüger Koordinaten (DHDH90, Rauenberg, Bessel) Zählrichtung im Uhrzeigersinn

- Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.
- Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

Wärmepumpen und Klimageräte sind im **MI** nur mit schallgedämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdröhnten Luftkanälen zulässig.

1.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

1.7.1 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung festgesetzten Dachformen zulässig.

Im **Sondergebiet** sind folgende Dachneigungen, Wand- und First-/Gebäudehöhen zulässig:

Satteldach mit einer Dachneigung von 20° - 28°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **6,5 m**, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximale Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **10,0 m** festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung bis 24°

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **6,5 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **9,0 m für ein versetztes Pultdach** und **7,5 m für ein Pultdach** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung bis 5°

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe [Wandhöhe] (GH_{max}), gemessen zwischen der EFOK und dem oberen Dachabschluss (Attika), von **6,5 m** festgesetzt.

Im **Mischgebiet** sind folgende Dachneigungen, Wand- und First-/Gebäudehöhen zulässig:

Satteldach mit der Dachneigung von 20° - 28° (E+I)

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **6,5 m**, gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossfertigfußbodenhöhe) und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximale Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **9,0 m** festgesetzt.

Satteldach mit einer Dachneigung von 38° - 44° (E+D)

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **4,2 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut mit **9,0 m** festgesetzt.

Pult-/versetztes Pultdach mit einer Dachneigung bis 24° (E+I)

Es wird eine maximale traufseitige Wandhöhe ($WH_{max.}$) von **6,5 m**, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe ($FH_{max.}$), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante

Dachhaut mit **9,0 m für ein versetztes Pultdach** und **7,0 m für ein Pultdach** festgesetzt.

Flachdach mit einer Dachneigung bis 5° (E+I)

Es wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max), gemessen zwischen der EFOK und dem oberen Dachabschluss (Attika), von **6,5 m** festgesetzt.

Nebenbaukörper können mit anderer Dachneigung als die Hauptbaukörper ausgeführt werden. Technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind auf den gesamten Dachflächen, auch bis zu den Ortgängen, zulässig. Dabei sind nur liegende und dachneigungsparallele Anlagen zulässig. Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie.

1.7.2 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.7.3 Stellplätze, Garagen, Nebengebäude

Im **MI** sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Der Stauraum vor Garagen darf hierbei nicht als Stellplatz zur Berechnung herangezogen werden. Garagen, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Dachform, Dachneigung und Firsthöhe an eine bereits an der Grenze errichtete Garage anpassen. Der Stauraum vor Garagen muss mindestens 5,0 m betragen und darf nicht eingefriedet werden. Auf den Stauraum kann verzichtet werden, sofern bei Garagen eine automatische Toröffnungsanlage verwendet wird. Stellplätze und private Hofflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen sowie wasserdurchlässiges Pflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Zufahrten und Zuwege sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Garagen, Carports und überdachte Stellplätze mit Flachdach sind nur mit Dachbegrünung zulässig.

1.7.4 Werbeanlagen

Sondergebiet:

Es ist max. 1 Werbepylone mit max. 12,0 m Gesamthöhe zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

Im **SO** sind max. 8 Fahnenmasten in max. 2 Gruppen außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Bauverbotszone in einer maximalen Gesamthöhe von 9,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist das hergestellte Gelände.

Mischgebiet:

Werbeanlagen sind im MI nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Größe der Werbeanlage darf 1,0 m² je Hauptgebäude nicht überschreiten und muss mindestens 1,0 m unterhalb der Traufe des Gebäudes angebracht werden.

Im Geltungsbereich sind Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht unzulässig.

Nicht zulässig sind Werbeanlagen gemäß § 33 Abs. 1 Satz 3 StVO, die die Verkehrsteilnehmer auf der südlich an den Geltungsbereich anschließenden Staatsstraße gefährden, ablenken oder belästigen. Nicht zulässig sind in diesem Zusammenhang die Werbeinhalte Telefonnummern, Internetadressen, Bilder, Preisangaben oder in kurzen Abständen wechselnde Werbeinformationen.

1.7.5 Versorgungsleitungen

Es sind nur unterirdische Versorgungsleitungen zulässig.

1.7.6 Einfriedungen, Stützmauern, Abgrabungen und Aufschüttungen

Im SO sind Schranken im Zufahrtsbereich zulässig. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,50 Meter, soweit erforderlich, zulässig.

Im MI sind Einfriedungen als Zäune oder Hecken mit einer max. Höhe von 1,20 m zulässig.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

1.8.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Festgesetzt werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie wasserdurchlässiges Betonpflaster mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig.

Im Geltungsbereich ist auf den privaten Flächen im **SO** und **MI** die Abgabe von Niederschlagswasser bis zu einer Menge von 0,75 Liter/Sekunde je 1000 m² Grundstücksfläche an den Niederschlagswasserkanal der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

1.8.2 Öffentliche Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten gliedernden Grünflächen sind Anlagen zum Auffangen, Versickern und Ableiten von Niederschlagswasser zulässig.

Gemäß Planzeichnung (Teil A) sind im **SO**, am westlichen Randbereich, Bäume der 1. Wuchsordnung im Stammumfang mind. 18/20 cm als Hochstamm aus der folgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Der Standort kann aufgrund der örtlichen Gegebenheiten geringfügig angepasst werden.

1.8.3 Mindestbegrünung

Im Sondergebiet und im Mischgebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Für das SO gilt:

Der Mindestanteil je Teilfläche beträgt 15 % der gesamten Teilfläche. Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche sind mind. ein Baum oder 5 Sträucher als Gruppe gem. nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen (aus Stellplätzen oder Planzeichnung) können hierauf angerechnet werden.

Pro 10 oberirdischer PKW–Stellplätze ist im Sondergebiet ein Laubbaum 1. Wuchsordnung auf den oder am Rand der Stellplatzflächen gemäß nachfolgender Pflanzliste 3 zu pflanzen und zu unterhalten. Mindestgröße der Bäume 18 – 20 cm Stammumfang. Die planlich festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können darauf angerechnet werden.

Für das MI gilt:

Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteanlagen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 500 m² ist mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung der nachfolgenden Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen (aus Planzeichnung) können hierauf angerechnet werden.

1.8.4 Pflanzbindung

Gemäß Planzeichnung sind auf den privaten Flächen im **SO** und **MI** entlang des Geltungsbereiches unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes an den festgesetzten nördlichen Randflächen mindestens einreihige und an den westlichen Randflächen mindestens zweireihige Strauchpflanzungen mit heimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste 3 anzulegen. Der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,0 - 1,2 m. Bei mehrreihigen Strauchpflanzungen beträgt der Abstand der Reihen untereinander 0,8 - 1,0 m. Die Sträucher sind in Gruppen zu pflanzen. Es sind mindestens 3, höchstens jedoch 7 verschiedene Arten zu verwenden. Im **SO** ist innerhalb der Strauchpflanzungen in einem Abstand von max. 10 m, alternativ anteilig mind. 10% der Fläche, ein Laubbaum der 2. Wuchsordnung der Pflanzliste 2 oder 3 zu pflanzen.

Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

Der Standort der planlich festgesetzten, zu pflanzenden Bäume gem. Pflanzliste 3, kann geringfügig verschoben werden.

Mit Beantragung der Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

1.8.5 Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung nach §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB das Flurstück 1215 (TF), Gemarkung Aufhausen, verbindlich zugeordnet.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich wird eine Fläche von 13.900 m² dem Bebauungsplan „Sondergebiet und Mischgebiet Aufhausen West“ zugeordnet.

Die im Ausgleichsflächenplan festgelegten Aufwertungsmaßnahmen sind nach erfolgten Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes flächenanteilig gemäß Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Bestandteil der Begründung) durchzuführen.

1.8.6 Ausgleichsflächenplan

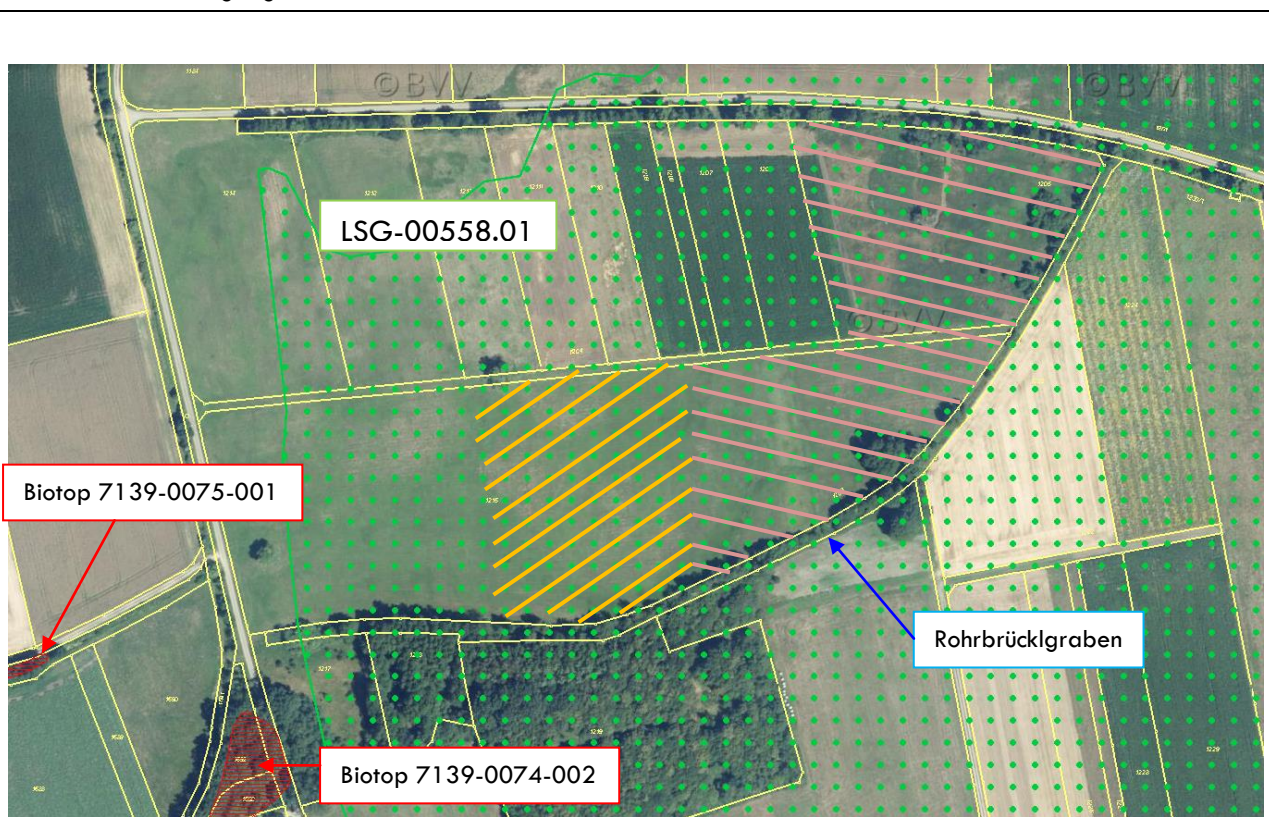
Flur Nr. 1215 (TF)	Gemarkung Aufhausen	Gesamtgröße 13.900 m ² (10.400 m ² /0,75)
--------------------	---------------------	--

Maßnahmen und Entwicklungsziele:

- Uferabflachung zum Graben
- Strukturanreicherung durch Mulden, Schaffung von Vernässungsbereichen
- Oberbodenabtrag und –abfuhr im unmittelbaren Bereich der Uferabflachungen und der Mulde
- Aushagerung der Flächen durch Mahd und Abfuhr des Mahdguts
- Sicherstellung der Pflegemaßnahmen

Pflegemaßnahmen:

- Extensive Bewirtschaftung
- 2-malige Mahd / Jahr mit Entfernung des Mahdguts
- 1. Schnitt ab Mitte Juni
- Keine Düngung



Orange= Ausgleichsfläche, rosa= bereits zugeordnete Ausgleichsflächen, grün = Landschaftsschutzgebiet, rot=Biotop

(Quelle: Luftbild-Ausschnitt aus BayernAtlasPlus)

1.8.7 Pflanzliste

Pflanzenliste 1 - Sträucher:

(Mindestqualität mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe)

<i>Acer campestre</i>	–	Feld-Ahorn
<i>Berberis vulgaris</i>	–	Berberitze
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	–	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	–	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna/laevigata</i>	–	Weißdorn
<i>Evonymus europaea</i>	–	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	–	Liguster*
<i>Lonicera nigra</i>	–	Heckenkirsche*
<i>Prunus padus</i>	–	Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i> agg.	–	Artengruppe Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	–	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	–	Hundsrose und weitere Wildrosen
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	–	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Eberesche (Vogelbeere)
<i>Viburnum lantana</i>	–	Wolliger Schneeball*
<i>Viburnum opulus</i>	–	Gewöhnlicher Schneeball*

* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 2 - Obsthochstämme:

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<u>Äpfel</u>	<u>Birnen</u>	<u>Zwetschgen</u>
Jakob Fischer	Gelbmöstler	Hauszwetschge
Kaiser Wilhelm	Schweizer Wasserbirne	
Gelber Edelapfel	Oberösterreichische Weinbirne	

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammbäume

(Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm)

<i>Acer platanoides</i>	–	Spitzahorn, in Sorten
<i>Acer pseudoplatanus</i>	–	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	–	Hainbuche, in Sorten
<i>Craetaegus laevigata</i> und <i>lavallei</i> in Sorten	–	Weißdorn
<i>Gleditsia triacanthos</i>		Gleditschie
<i>Juglans regia</i>	–	Walnuß
<i>Platanus x hispanica</i>	–	Platane
<i>Prunus avium</i>	–	Vogelkirsche, in Sorten
<i>Quercus robur</i>	–	Stieleiche
<i>Robinia pseudoacacia</i>	–	Robinie
<i>Salix caprea</i>	–	Salweide
<i>Sorbus aucuparia</i>	–	Vogelbeere
<i>Sorbus aria</i>	–	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	–	Winterlinde, in Sorten

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

1.8.8 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart. Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Fremdländische Gehölze

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,5 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe (*Taxus baccata*) zugelassen.

2. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

2.1 Sonstige Hinweise

Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- /umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde im Vorfeld der Bebauung durch eine Baugrunduntersuchung geprüft. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Untergrundbeschaffenheit der Planungsfläche nicht möglich.

Entlang der Staatsstraße St 2146 besteht bereits ein Entwässerungsgraben, der das auf der Staatsstraße anfallende Niederschlagswasser sowie das anfallende Niederschlagswasser der angrenzenden, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen aufnimmt. Im Zuge der Baugebietsentwicklung ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen die Rückhaltung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers in Zisternen vorgesehen. Mit Hilfe eines Notüberlaufs kann das Niederschlagswasser gedrosselt in den bestehenden Entwässerungsgraben ausgeleitet werden. Rückhaltung, Drosselung und Vorreinigung des Niederschlagswassers ist auf den Privaten Grundstücksflächen mit Notüberlauf vorgesehen. Hierfür ist ggf. ein eigenständiges Wasserrechtsverfahren notwendig.

Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird die Festlegung der Höhe der Bebauung bzw. der Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante empfohlen. Mit Schichtenwasser ist laut Geotechnischem Bericht (Anlage E) zu rechnen. Auf die Anzeigepflicht gem. § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. In den Bodenproben der Geotechnischen Unter-

suchung (Anlage E) wurden keine Bodenverunreinigungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes festgestellt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen. Der ggf. ausgehobene belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung / Entsorgung zwischenzulagern.

Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.

Der DIN 19731 sind qualitätserhaltende Hinweise zum Umgang mit dem Bodenmaterial zu entnehmen. Oberboden- und kulturfähiges Unterbodenmaterial soll möglichst auf dem Grundstück für die Anlage von Vegetationsflächen wiederverwendet werden. Hierzu wird die DIN 18915 Kapitel 7 zur Anwendung empfohlen. Überschüssiges Oberbodenmaterial, das nicht am Entstehungsort sinnvoll wiederverwendet werden konnte, kann unter Beachtung des § 12 BBodSchV und der DIN 19731 ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen verwertet werden. Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden

Denkmalschutz

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Unabhängig davon gilt die allgemeine Meldepflicht für zu Tage tretender Bodendenkmäler gem. Art. 8 BayDSchG.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Die Abstimmung von Feuerlöschhydranten mit dem Wasserzweckverband erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Eine Entnahme von Löschwasser mit einer Menge von 48m³/h aus dem Trinkwassernetz ist für 2 Stunden sichergestellt.

Für das SO / Einkaufsmarkt ist lt. Aussage des Projektplaners eine Löschwasserbereitstellung von 48m³/h im SO ausreichend.

Im MI ist eine Löschwasserbereitstellung von 48m³/h gemäß Vorgaben der DVGW Regelwerk W 405 bei nur 2 Vollgeschoßen und einer kleinen Brandausbreitungsgefahr ebenfalls ausreichend.

Bei einem sich ergebenden Mehrbedarf ist dieser durch den jeweiligen Vorhabensträger auf dessen Grundstück bereitzustellen.

Der spezielle Objektschutz, der über den sichergestellten Grundschutz hinausgeht, ist von den jeweiligen Bauherren in eigener Verantwortung nachzuweisen und sicherzustellen.

Staatsstraße St 2146

Im Süden der Planungsfläche verläuft die Staatsstraße St 2146.

Die südlichen Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Verkehrslärm der Staatsstraße St 2146 ausgesetzt. Im weiteren Verfahren wird überprüft, inwiefern Immissionschutzmaßnahmen nötig sind, um die Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

Laut Art. 23 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) vom 05.10.1981, zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 14 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015, GVBl. S. 458, dürfen keine baulichen Anlagen in einer Entfernung von bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, errichtet werden (Bauverbotszone). Gleiches gilt für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. Ausnahmen können jedoch laut Art. 23 Abs. 2 BayStrWG zugelassen werden. Im Bebauungsplan ist eine Reduzierung um 15 m vorgeschlagen.

Darüber hinaus bedürfen Genehmigungen zur Errichtung, erheblichen Änderung oder Umnutzung von baulichen Anlagen in einer Entfernung von bis zu 40 m, gemessen vom Rand der Fahrbahndecke, das Einvernehmen der Straßenbaubehörde (Baubeschränkungszone) (Art. 24 BayStrWG).

Flurweg, FINr. 307, Gmkg. Aufhausen

Der Feldweg, ist an die Erschließungsstraße angeschlossen. Die Durchfahrt landwirtschaftlicher Fahrzeuge kann durch Parkverbote rechtlich sichergestellt werden.

Die Bepflanzung wird nach den verkehrsrechtlichen Bestimmungen hergestellt und unterhalten.

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer angrenzenden Flächen zugesichert. Bei der Bepflanzung sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Bei den Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

Umwelteinflüsse / landwirtschaftliche Nutzung

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

Die Anlieger im Baugebiet müssen mit folgenden zeitweiligen Einschränkungen rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.