

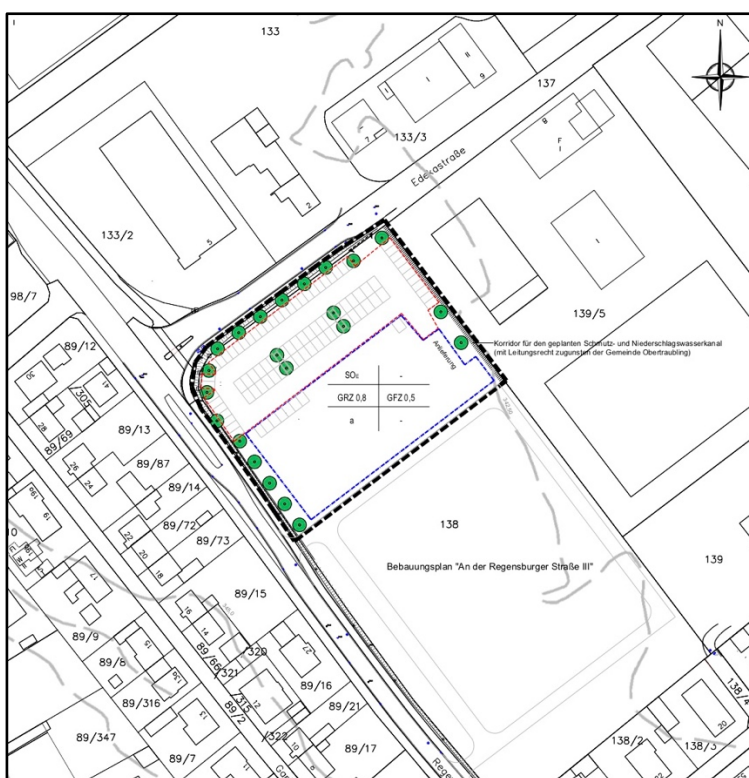


Gemeinde Obertraubling
Josef-Bäumel-Platz 1
93083 Obertraubling

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „An der Regensburger Straße II“

Textlich Festsetzungen und Hinweise

31.08.2018



PrNr. 509003

Verfasser:

EBB Ingenieurgesellschaft mbH

Michael Burgau Str. 22a

93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0

F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de

ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1 Bauliche Nutzung	3
1.1 Art der baulichen Nutzung	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung	3
1.3 Überbaubare Grundstücksfläche	3
2 Bauweise	3
3 Abstandsflächen	3
4 Gestaltung der baulichen Anlagen	3
5 Stellplätze	4
6 Grünordnung	4
7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich	4
TEXTLICHE HINWEISE	5
1 Baugrund	5
2 Altlasten	5
3 Brandschutz	5
4 Vorkehrungen gegen Wassereinträge	5
5 Niederschlagswasser	5
6 Denkmalschutz	6
7 Regenerative Energien	6
8 Hinweise zur Bepflanzung	6
9 Schallschutz	6

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauliche Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel. Das Sondergebiet dient überwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Zulässig sind:

1. Großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Lebensmittel einschließlich Backshop mit Verzehrereich mit einer Verkaufsfläche von max. 1.320 m².
2. nicht großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Getränke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 Abs. 2 BauNVO als Höchstmaß: 0,8

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß: 0,5

Die Grundflächenzahl kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Alt. 1 BauNVO bis 0,9 überschritten werden. Als Kompensationsmaßnahme für diesen Fall ist eine extensive Dachbegrünung (Mindestschichtdicke 10 cm) mit der 3-fachen Größe der Überschreitung über 0,8 nachzuweisen.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan dargestellten Baugrenzen und Grenzen für Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO festgesetzt.

Anlagen zum Schallschutz, zur Energieversorgung und zur Rückhaltung oder Nutzung von Niederschlagswasser sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2 Bauweise

Aufgrund von möglichen Gebäudelängen von über 50 m ist eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

3 Abstandsflächen

Es gelten abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO.

4 Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachdeckung	Gedekte Farben, Dachbegrünung
Dachform, -neigung	Flachdach, Dachneigung 0° - 5°

Wandhöhen

max. 9,00 m

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Wandhöhe ist der Asphalttrand der Edekastraße mittig der Zufahrt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der Attika.

5 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze sowie innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Gemäß Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Obertraubing ist für Waren- und Geschäftshäuser mind. 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsnutzfläche bereitzustellen.

6 Grünordnung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten.

Entlang der Regensburger Straße und entlang der Edekastraße sind einheimische Laubbäume

1. Ordnung (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm) zu pflanzen.

Im Bereich des Parkplatzes sind geeignete Laubbäume 1. Ordnung oder 2. Ordnung (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen. Bei der Gehölzauswahl ist die GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) zu beachten.

Die Umsetzung hat in der nach Fertigstellung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

7 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Es gelten die Darstellungen und textlichen Erläuterungen zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Begründung Teil I, Kap. 3.

Der ermittelte Kompensationsbedarf von 3.510 m² wird über das Ökokonto der Gemeinde Obertraubing auf Flurnummer 491, Gemarkung Sanding erbracht (vgl. Begründung Teil I, Kap. 3.5).

TEXTLICHE HINWEISE

1 Baugrund

Es wird empfohlen, vor Baubeginn Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. 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.

Das Plangebiet befindet sich im wassersensiblen Bereich, in dem mit hochstehendem Grundwasser zu rechnen ist. In diesem Zusammenhang wird beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen auf § 48 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) hingewiesen.

Zum Schutz des Bodens ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Humus abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen.

Die DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“ ist zu beachten. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

2 Altlasten

Im Plangebiet liegen nach dem Altlastenkataster keine Altlasten vor. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

3 Brandschutz

Über das Leitungsnetz kann ein Löschwasserbedarf von 96 m³/h für die Dauer von 2 Stunden bereitgestellt werden. Bei zusätzlichem Bedarf ist eine Löschwasservorhaltung entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften und den sonstigen gesetzlichen Verpflichtungen auf dem Grundstück auf Kosten des Eigentümers zu gewährleisten.

4 Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche

Es wird empfohlen, entsprechende Schutzmaßnahmen gegen hohes Grund- oder Schichtenwasser vorzusehen (weiße Wannen) sowie zum Schutz gegen Starkniederschläge alle Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte, Zufahrten zu Tiefgaragen etc.) mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe und Straßenoberkante zu legen.

Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen sowie die DIN 1986-100 Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 100 sind zu beachten.

5 Niederschlagswasser

Ob und in welchem Umfang Rückhaltezysternen notwendig sind, wird im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung geprüft. In Abstimmung mit der Gemeinde ist eine ausreichende Drosselung des Gesamtablaufs aus dem Plangebiet nachzuweisen.

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

6 Denkmalschutz

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten möglicherweise auftauchend Funde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde unterliegen.

7 Regenerative Energien

Es wird empfohlen, zur Energiegewinnung und Warmwasserbereitung regenerative Energien zu nutzen. Auf die Genehmigungspflicht von Grundwasserwärmepumpen wird hingewiesen.

8 Hinweise zur Bepflanzung

Bäume dürfen nicht über bzw. in unmittelbarer Nähe der Entwässerungsleitungen (Kanäle, Rohrleitungen etc.) gepflanzt werden, um Wurzelschäden an der Kanalisation zu vermeiden. Der erforderliche Mindestabstand von Bäumen zu öffentlichen Sammel- und Anschlusskanälen beträgt 3,50 m. Für private Entwässerungsanlagen wird auf das Merkblatt Baume, unterirdische Leitungen und Kanäle (FGSV-Nr. 939) – Ausgabe 2013 hingewiesen.

9 Schallschutz

Im Rahmen der Baugenehmigung sind folgende Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Eine Nachtanlieferung (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.
- Die Klima- und Lüftungsgeräte sind so auszulegen, dass durch diese keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind.
- Die Planung und Errichtung des Marktes mit der Anlieferung und anderen lärmrelevanten Anlagen (z.B. Kühlaggregate, Lüftungsanlagen, usw.) muss so ausgeführt werden, dass an den maßgeblichen Immissionsorten im geplanten allgemeinen Wohngebiet „An der Regensburger Straße III“ ein Immissionsrichtwertanteil von tags 49 dB(A) und nachts 37 dB(A) nicht überschritten wird.
- Das Vorhaben ist entsprechend den in den Berechnungsergebnissen der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 28. Juli 2017 genannten Ausgangswerten (z.B. Lage der Anlieferungszone, des Presscontainers, Beschaffenheit der Klima- und Lüftungsgeräte) zu errichten und zu betreiben. In den Bauvorlagen ist die Übereinstimmung der Entwurfsplanung mit den in den Berechnungsergebnissen der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 28. Juli 2017 genannten Ausgangswerten in fachlich nachvollziehbarer Weise nachzuweisen.