

GEMEINDE BUCH A. ERLBACH

Landkreis Landshut



BEBAUUNGSPLAN

sonstiges Sondergebiet
großflächiger Einzelhandel
- Vilsheimer Straße

SATZUNG ß TEIL B

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Fassung vom 18.01.2016

Bearbeitung: Miriam Voit und Lutz-Holger Behre

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Buch a. Erlbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

BEBAUUNGSPLAN

„Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Vilsheimer Straße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel“ - Vilsheimer Straße der Gemeinde Buch a. Erlbach, gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 18.01.2016, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, einschließlich Planzeichenerklärung, den Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

BESTANDTEILE

Der Bebauungsplan besteht aus

- der Planzeichnung M 1:1.000, Teil A
- den textlichen Festsetzungen (Satzung), Teil B
- Verfahrensvermerke, Teil C

Beigefügt sind

- die Begründung mit Umweltbericht, Teil D
- Schalltechnische Untersuchung (LA12-096-G04-2) vom 19.11.2015
- Bericht „Konzeptionierung der Oberflächenwasserversickerung“ (114700.1.1.-CF) vom 16.11.2015

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil (A Planzeichnung) angefügt.

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

Der in der Planzeichnung mit SO großflächiger Einzelhandel gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Es ist ein Einzelhandelsbetrieb mit Zufahrten, Stellplätzen, Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und der Versorgung dienenden Nebenanlagen zulässig.

Die Anlieferung ist im Nord-Ostbereich an den Baugrenzen festgesetzt. Die Abgrenzung für den Nutzungs-Bereich der Anlieferung ist mit einer Kordel gekennzeichnet.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 Zulässig ist ein Lebensmittellvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke von max. 1.200 m² mit seinen Zufahrten, Stellplätzen und Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und der Versorgung dienenden Nebenanlagen.

- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Die Grundflächenzahl beträgt **GRZ** **max. 0,8**
Wasserdurchlässige Stellplatzflächen sind bei der Ermittlung der GRZ nicht mitzurechnen.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse ist **Vollgeschosse** **II**

Die maximale Wandhöhe beträgt **WH** **max. 8,5 m**
bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss der Gebäude.
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude muss zwischen 440,14 und 440,64 m ü. N.N. liegen.
Die maximale Gesamthöhe ist gleich der maximalen Wandhöhe.

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

- 3.1 Im Plangebiet wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf auch über 50 m betragen. Das Gebäude darf direkt auf der Grenze zur nördlichen privaten Grünfläche (Ausgleichsfläche) errichtet werden.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) bestimmt.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 1 (Baugrenze 1) sind alle baulichen Anlagen zulässig.
Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 2 (Baugrenze 2) sind Stellplätze, Zufahrten, Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und der Versorgung dienende Nebenanlagen zulässig.

Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und der Versorgung dienende Nebenanlagen sind außerhalb des Bereiches des HQ 100 anzuordnen.

Hinweis Hochwasser

Teile der Sondergebietsflächen liegen im überschwemmten Bereich des HQ 100. Sämtliche Maßnahmen innerhalb des HQ 100 sind mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt abzustimmen.

- 3.3 Es sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO anzuwenden.

4 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

4.1 Dächer

Im Sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5 ° und 15 ° zulässig.

Es sind ausschließlich Grautöne, Rottöne und rotbraune Töne als Dacheindeckung zulässig. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind innerhalb des SO großflächiger Einzelhandel nicht zulässig.

4.2 Außenwände

Es sind ausschließlich weiße, gelbe und graue Außenwände zulässig. Reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

4.3 Stützmauern

Das Gelände darf im Norden und Westen durch Stützmauern mit einer maximalen Höhe von 5 m abgefangen werden. Die Stützmauern sind in der Freianlage (nicht am Gebäude) als Gabionen auszuführen. Diese sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. (siehe Pflanzliste 9.6)

5 WERBEANLAGEN

Es sind maximal eine freistehende Werbeanlage mit den maximalen Abmessungen von 2 m Breite und 3,25 m Höhe und drei Fahnenmasten in der Anbauverbotszone zulässig.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

- 5.1 Werbeanlagen am Gebäude haben sich in Farbgestaltung, Materialwahl, Proportion und in der Anordnung am Gebäude der gegebenen Architektur unterzuordnen sowie dem Straßen- Orts- und Landschaftsbild anzupassen und sind in den Bauantragsunterlagen nachzuweisen. Die Werbeanlagen am Gebäude dürfen maximal ein Viertel der jeweiligen Fassade einnehmen.

5.2 Unzulässig sind:

- bewegte Schriftbänder sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen

6 STELLPLÄTZE

- 6.1 Innerhalb des SO großflächiger Einzelhandel ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Buch a. Erlbach mit folgender Abweichung anzuwenden . je 20 m² Verkaufsnutzfläche ist ein Stellplatz nachzuweisen, je 1,5 Beschäftigten ist 1 Stellplatz nachzuweisen.
- 6.2 Die Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigem Pflastermaterial oder mit Fugenpflaster zu befestigen. Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

7 IMMISSIONSSCHUTZ

- 7.1 Im Rahmen des Bauantrages ist mit Hilfe eines Gutachtens nachzuweisen, dass die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden.
- 7.2 Die Anlieferung hat auf der Ostseite zu erfolgen.

8 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, BODENSCHUTZ

Unbelastetes Niederschlagswasser und Oberflächenwasser darf der Kanalisation nicht zugeführt werden, sondern ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern und ggf. zurückzuhalten.

Nicht unbelastetes Niederschlagswasser ist in geeigneter Weise zu sammeln, auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und zwischen zu speichern.

- 8.1 Das Hangwasser ist in einer Mulde (nördlich des Gebäudes und der Parkplätze) zu fangen und in Richtung Osten zu führen und nach dem Gebäude Richtung Süden abzuleiten. Vor dem Fuß- und Radweg ist es unten im Absetzbecken zu sammeln. Das Becken ist mit Notüberlauf als Drosselablauf in den Graben auszuführen.
- 8.2 Die Dachentwässerung ist in eine Rohrrigole (Dimensionierung gemäß gutachterliche Stellungnahme (114700.1.1.-CF) vom 16.11.2015) zur Versickerung abzuleiten.
- 8.3 Die Parkplatzentwässerung ist in eine Mulden-Rigole auf der Südseite in Ost-Westrichtung (Dimensionierung gemäß gutachterliche Stellungnahme (114700.1.1.-CF) vom 16.11.2015) einzuleiten. Der Notüberlauf ist als Drosselablauf in den Graben auszuführen.

Hinweise und Empfehlungen zur Entwässerung

Alle unterirdischen Versickerungs- und Rückhalteanlagen müssen mit Revisionsschächten ausgerüstet werden, um Kontroll- und Spüllbefahrungen zu ermöglichen.

Zur Abscheidung von Partikeln (Staub, Pollen, Laub etc.) aus dem abfließenden Niederschlagswässern von den Dachflächen und zum Schutz der Rigole wurde der Einbau eines Sedimentationsschachts mit Dauereinstau zur Leicht- und Schwerstoffabscheidung erforderlich.

Zur Aufrechterhaltung der Ordnungsgemäßen Funktion der Versickerungs- und Rückhalteanlagen ist eine regelmäßige Kontrolle (jährlich sowie jeweils nach Hochwasser- und Starkniederschlagsereignissen) und Pflege (nach Bedarf Spülung und Mahd) erforderlich. Ein regelmäßiger Testbetrieb der vorgesehenen Förderanlagen (Drosselablauf in den Gräben) ist vorzunehmen. Das vorliegende Konzept muss im Zuge der Bauplanung weiter ausgearbeitet und planerisch dargestellt werden.

Hinweis Hochwasser

Teile der Sondergebietsflächen liegen im überschwemmten Bereich des HQ 100. Sämtliche Maßnahmen innerhalb des HQ 100 sind mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Wasserrechtsbehörde am Landratsamt abzustimmen.

Nach § 37 Wasserhaushaltsgesetz ist geregelt, dass der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden darf. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, sich vor entsprechenden Ereignissen zu schützen. Wild abfließendes Wasser sollte schon bei der Planung berücksichtigt werden.

9 GRÜNORDNUNG

9.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste 9.6 (A-C) zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten zu pflanzenden Bäumen kann im Rahmen der Ausführungsplanung, je nach örtlichen Gegebenheiten, um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

9.2 Auf allen bodenoffenen Flächen ist eine kräuterreiche Grasmischung als Saatgut aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.

9.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Östlicher Ortsrand)

Es sind 5 Obstbäume (regionaltypische Sorte, Hochstamm) gemäß Artenliste 9.6 B zu pflanzen. Der mittlere Pflanzabstand beträgt 10 m. Zudem sind 6 Strauchgruppen ein- bis zweireihig zu pflanzen. Jede Strauchgruppe setzt sich aus mindestens 4 heimischen Sträuchern gemäß Artenliste 9.6 C zusammen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m.

Die Fläche ist als extensiv gepflegte, artenreiche Wiese anzulegen. Dabei ist Saatgut für Biotopflächen, RSM 8 (ohne besondere Ausprägung), gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.

Die Wiesenfläche ist maximal 2x jährlich unter Abfuhr des Mähguts zu mähen.

9.4 **Straßenbegleitgrün**

Zwischen Fuß- und Radweg und Sonstigem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind gemäß Planzeichnung 4 heimische Laubbäume II. Ordnung (*Fraxinus excelsior* 'Atlas' (Esche), Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 18 - 20 cm) zu pflanzen.

9.5 **Stellplatzbegrünung**

Für je angefangene 10 Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum II. Ordnung gemäß Artenliste 9.6 A und gemäß Planzeichnung am westlichen Rand des Grundstückes zu pflanzen.

9.6 **Artenliste**

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

A Bäume 2. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.
(Pflanznamen bot./dt.)

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)

B Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm
(Pflanznamen bot./dt.)

- *Prunus avium*, in Sorten (Kirschbaum)
- *Malus sylvestris*, in Sorten (Apfelbaum)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birnenbaum)
- u.a. robuste, regionaltypische Sorten

C Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm.
(Pflanznamen bot./dt.)

- *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)
- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Euonymus europaea* (Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnl. Liguster)
- *Salix caprea* (Sal-Weide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Hollunder)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)

D Kletterpflanzen

- *Hedera helix* (Efeu)
- *Jasminum nudiflorum* (Winterjasmin)

9.7 **Pflegemaßnahmen**

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

- 9.8 Den Bauantragsunterlagen ist ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan im M 1:200 beizugeben. Dieser beinhaltet: Größe der begrüneten Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume sowie Größe und Material der befestigten Flächen. Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie der Zufahrten und Zugänge sind ebenfalls einzutragen. Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen.
Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Planzeichnung und Textliche Festsetzungen) sind zu berücksichtigen. Der Freiflächengestaltungsplan ist als Bestandteil des Bauantrags einzureichen.

10 **AUSGLEICHSMASSNAHMEN**

- 10.1 Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden für den Eingriff im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel . Vilsheimer Straße“ Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Der ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.602 m² erfolgt zu Teilen innerhalb des Plangebietes (**A1: Interne Ausgleichsfläche**) auf der Flur-Nr. 575 (TF) in der Gemeinde Buch a. Erlbach, Gemarkung Buch a. Erlbach mit einer Ausgleichsleistung von 1.381 m².

Der restliche Ausgleich von 1.218 m² erfolgt außerhalb des Plangebietes (**A2: Externe Ausgleichsfläche**) auf der Flur-Nr. 775/1 (TF) in der Gemeinde Buch a. Erlbach, Gemarkung Buch a. Erlbach.

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

10.2 **A1: Interne Ausgleichsfläche**

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste 10.2 A1 zu entnehmen.

Herstellungsmaßnahmen

- Pflanzung von mind. 4 heimischen Laubbäumen II. Ordnung mit einem mittleren Pflanzabstand von mindestens 10 m.
- Pflanzung von 11 Strauchgruppen mit mindestens 5 heimischen Sträuchern je Gruppe als ein- bis zweireihige Pflanzung. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1,5 m.
- Die Fläche ist als extensiv gepflegte, artenreiche Wiese anzulegen. Dabei ist Saatgut für Biotopflächen, RSM 8 (ohne besondere Ausprägung), gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.

Sämtliche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Entwicklungsmaßnahmen

Die extensive Wiesenfläche ist je nach Aufwuchs 1- bis 2 mal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt hat frühestens ab dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.

Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Die gesamten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

A1: Artenliste

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Bäume 2. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 16 - 18 cm.
min. 2 Pfähle pro Baum.

(Pflanznamen bot./dt.)

- | | |
|---------------------------|-------------------|
| • <i>Acer campestre</i> | (Feldahorn) |
| • <i>Carpinus betulus</i> | (Hainbuche) |
| • <i>Prunus padus</i> | (Trauben-Kirsche) |
| • <i>Sorbus aucuparia</i> | (Eberesche) |

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm.

(Pflanznamen bot./dt.)

- | | |
|-----------------------------|---------------------------|
| • <i>Cornus sanguinea</i> | (Roter Hartriegel) |
| • <i>Corylus avellana</i> | (Haselnuß) |
| • <i>Crataegus monogyna</i> | (Eingrifflicher Weißdorn) |
| • <i>Euonymus europaeus</i> | (Gewöhnl. Pfaffenhütchen) |
| • <i>Lonicera xylosteum</i> | (Gewöhnl. Heckenkirsche) |
| • <i>Ligustrum vulgare</i> | (Gewöhnl. Liguster) |
| • <i>Prunus spinosa</i> | (Schlehe) |
| • <i>Sambucus nigra</i> | (Schwarzer Holunder) |

10.3 **A2: Externe Ausgleichsfläche**

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechenden Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste 10.3 A2 zu entnehmen.

Herstellungsmaßnahmen

- Pflanzung von 6 Obstbäumen (regionaltypische Sorte, Hochstamm) mit einem mittleren Pflanzabstand von mindestens 10 m.
- Pflanzung von 4 Strauchgruppen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit mindestens 5 heimischen Sträuchern je Gruppe als ein- bis zweireihige Pflanzung. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher

beträgt 1,5 m.

- Die Fläche ist als extensiv gepflegte, artenreiche Wiese anzulegen. Dabei ist Saatgut für Biotopflächen, RSM 8 (ohne besondere Ausprägung), gebietsheimischer Herkunft zu verwenden.
- die Gehölze sind mindestens für die Dauer von 6 bis 8 Jahren nach der Pflanzung vor Wildverbiss durch die Errichtung von Zäunen zu schützen.

Sämtliche festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Entwicklungsmaßnahmen

Die extensive Wiesenfläche ist je nach Aufwuchs 1- bis 2 mal pro Jahr zu mähen. Der erste Schnittzeitpunkt hat frühestens ab dem 20.06 zu erfolgen. Das Mähgut ist nach jedem Schnitt vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Fläche ist von Verbuschung freizuhalten.

Mulchung sowie die Ausbringung von organischen und mineralischen Düngemitteln, Reststoffen aus Agrargasanlagen sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche nicht zulässig.

Die gesamten Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen.

A2: Artenliste

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Obstbäume

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14 - 16 cm
min. 2 Pfähle pro Baum

(Pflanznamen bot./dt.)

- *Prunus avium*, in Sorten (Kirschbaum)
- *Malus sylvestris*, in Sorten (Apfelbaum)
- *Pyrus communis*, in Sorten (Birnenbaum)
- u.a. robuste, regionaltypische Sorten

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm.

(Pflanznamen bot./dt.)

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Gewöhnl. Pfaffenhütchen)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnl. Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)

11 EINFRIEDUNGEN

- 11.1 Im Sonstigen Sondergebiet großflächiger Einzelhandel sind Einfriedungen im Osten und Süden entlang der Grundstücksgrenzen unzulässig.
- 11.2 Einfriedungen sind entlang der westlichen Grundstücksgrenze und in der Verlängerung des Gebäudes nach Westen zulässig.
Es sind sockellose Zäune mit senkrechter Lattung oder (Maschen-) Drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig.
Darüber hinaus sind Einfriedungen zur Sicherung von Leergut oder Mülltonnen mit einem Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze zulässig.
- 11.3 Nicht zulässig sind Jägerzäune, Palisadenzäune und Betonzäune oder Einfriedungen in Form von Mauern (Beton, Ziegel, Bruchstein etc.)

12 VERKEHR

Im Bereich der Sichtdreiecke darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Die Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten.

13 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

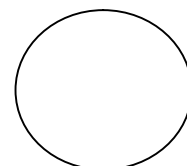
C VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

Inkrafttreten

Gemeinde Buch a. Erlbach, den.....

ö ö ö ö ö ö ö ö ...
Franz Göbl
Erster Bürgermeister



Siegel

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, EMPFEHLUNGEN

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 sHandlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser%der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen (sPlanung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser%).

Grundwasser

Derzeit liegen keine Informationen zum Grundwasserstand vor.

Wild abfließendes Hangwasser

Infolge der Lage im Fußbereich eines Hanges kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen.

Hochwasser

Siehe Punkt 8 Entwässerung, Versickerung, Bodenschutz der Satzung

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Zum derzeitigen Zeitpunkt liegen keine Informationen zu Altlasten vor.

Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z. B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Falle wird empfohlen, die weiteren Maßnahmen entspr. § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art 1 Satz 1 u. 2 BayBodSchG mit der Unteren Abfall-Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die Erwerber, Eigentümer, Besitzer und Bebauer der Grundstücke haben evtl. auftretende landwirtschaftliche Emissionen (Lärm, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Bearbeitung der angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücke auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass dies auch Beeinträchtigungen durch das Befüllen bzw. die Futterentnahme aus Fahrsilos einschließt. Ebenso ist mit Lärmbelästigung auch vor 6.00 Uhr morgens und nach 22.00 Uhr (z.B. Fahrverkehr durch das tägliche Futterholen) zu rechnen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten.

Immissionsschutz

Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patentamt.

Werbung

Um die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht zu beeinträchtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB i.V.m. mit § 33 StVO), sollten werbende oder sonstige Hinweisschilder nur im festgesetzten Umfang zugelassen werden. Die Werbung hat ausschließlich am Ort der Leistung zu erfolgen. Von Werbeanlagen im Bereich von Ein- und Ausfahrten ist abzusehen.

Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB).

Verkehrslärm St 2054

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße (St 2054). Es ist mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub usw.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

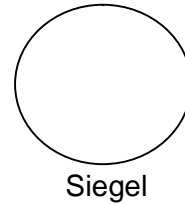
Brandschutz

1. Bauliche Anlagen müssen über befestigte Straßen und Wege erreichbar sein.
2. Die Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken, sowie Aufstell- und Bewegungsflächen, einschließlich der Zufahrten müssen entsprechend ausgeführt werden. Flächen für die Feuerwehr (DIN 14090).
3. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass der so genannte Wendehammer auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar ist - Durchmesser 18 mtr.
4. Jeder Aufenthaltsraum muss bei Gefahr auf zwei Wegen verlassen werden können. Wenn die Brüstung notwendiger Fenster mehr als 8 mtr über dem Gelände liegt, müssen entweder mindestens zwei voneinander unabhängige Treppenträume oder ein Sicherheitstreppenhaus vorgesehen werden.
5. Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr anleiterbar sein. Bei liegenden Dachfenstern bestehen Bedenken.
6. Hydranten sind nach DIN 3222 mit B-Abgängen zu versehen. Der Abstand der Hydranten soll im Bereich zwischen 100-200 mtr liegen.
7. Die Wasserversorgung ist so auszulegen, das bei gleichzeitiger Benützung von zwei nächstliegenden Hydranten (Über- oder Unterflur) ein Förderstrom von mindestens 1600 ltr/min über 2 Std. bei einer Förderhöhe von 4.5 bar erreicht wird.
8. Die Hydranten sind außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand zu errichten
9. Die Ausrüstung und Ausbildung der Feuerwehr muß jeweils den Erfordernissen angepasst sein.
10. Weitere Forderungen, die anhand der vorgelegten Unterlagen nicht erkennbar. waren, bleiben auf Grund der besonderer Vorkommnisse vorbehalten.

Ausgefertigt

Gemeinde Buch a. Erlbach, den.....

õ õ õ õ õ õ õ õ ...
Franz Göbl
Erster Bürgermeister



Für die Planung

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Augsburg, den õ õ õ õ õ õ õ õ ..

õ õ õ õ õ õ õ õ õ õ .
Werner Dehm

OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, Augsburg
