



Vorhabensbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich an der südlichen Ortsrandbebauung der Gemeinde Haimhausen, nordwestlich des bestehenden Kreisverkehrs gelegen.

Die östlich neben dem Projektgrundstück gelegenen Grundstücke sind hauptsächlich mit Wohnhäusern bebaut. Nördlich des Projektgrundstücks wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Mischgebiet geschaffen, um die städtebauliche Integration des Lebensmittelmarktes zu erreichen. Westlich des Standortes befinden sich ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Es wird beabsichtigt ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen, um die Nahversorgung der Gemeinde zu stärken.

Auf dem Vorhabensgrundstück soll ein Lebensmittelmarkt inklusive Backshop mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² errichtet werden.

Im Zuge der Nachhaltigkeit wird der gesamte Baukörper – mit Ausnahme der Bodenplatte - in Holzbauweise und offener Decke errichtet sowie mit einer Luft-Wärme-Pumpe versehen, sodass hier auf fossile Energieträger verzichtet werden kann. Die Fassade des Marktes wird – mit Ausnahme der Glasflächen - vollständig mit Holz verkleidet.

Um das Nachhaltigkeitskonzept abzurunden, wird das Flachdach mit einer modernen PV-Anlage versehen. Eine optionale Errichtung von PV-Anlagen auf der Stellplatzanlage ist möglich. Der auf dem Grundstück erzeugte Strom wird nach Möglichkeit direkt vom Lebensmittelmarkt bezogen. Es ist geplant, dass übrige Energie ins Netz eingespeist werden kann.

Die Grünflächen und der Wall werden mit witterungsbeständigen, heimischen Gehölzen bepflanzt.

Im Eingangsbereich kommt eine P+R Fassade, in der Kassenzone sowie in süd-östlicher Richtung (beim Kreisverkehr) kommt ein großzügiges Lichtband zum Einsatz, sodass möglichst viel natürliches Licht in den Verkaufsraum dringen kann.

Sowohl die Erschließung für den Kundenverkehr als auch die Belieferung des Marktes erfolgt über die nördlich geplante Straße, die sowohl den Lebensmittelmarkt als auch die Plangebiet nördlich erschließt. Fußläufig kann der Markt vom Hauptort über den öffentlichen und geplanten Fußweg erreicht werden.

Der Einzelhandelsbetrieb wird über eine Stellplatzanlage mit ca. 67 Stellplätzen verfügen. Diese werden, je nach Beschaffenheit des Untergrundes und dessen Versickerungsfähigkeit, in versickerungsfähiger Bauweise ausgeführt. Die Einfahrt der Stellplatzanlage wird mit einer zeitgesteuerten Schranke versehen. Sowohl das anfallende Dachflächenwasser als auch zusätzliches Oberflächenwasser der Stellplatzanlage wird zur Entwässerung des Grundstücks in ein unterirdisches Rigolensystem überführt und auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht, wobei das Niederschlagswasser der Stellplatzanlage zunächst vorgereinigt wird. Zudem ist es geplant Regenwasser für die Bewässerung der Fassadenbegrünung zu speichern. Aufgrund von eventuellen Starkregenereignissen erfolgt zudem ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal mittels eines Überlaufs. Zudem werden mindestens zwei Stellplätze mit E-Lade-Säulen ausgestattet. Weitere Stellplätze werden für zusätzliche E-Ladesäulen vorgemerkt. Auch Lastenfahräder bekommen geeignete Abstellflächen.

Zu Werbezwecken des Betreibers wird auf dem Grundstück ein freistehender und selbstleuchtender Werbeflyon (nicht blinkend) mit einer Höhe von ca. 6 m errichtet.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Sondergebiet Einzelhandel am Kramer Kreuz"

BAUVORHABEN				
Neubau eines Lebensmittelmarktes mit Bäckerei/Café und Gestaltung der Außenanlagen				
BAUORT				
85778 Haimhausen				
Münchner Straße				
Gemarkung: Haimhausen				
Flur: Flurstück(e): 196(T), 197(T), 200(T), 1022				
PLANART				
Grundriss / Ansichten / Lageplan				
MAßSTAB				
200/500				
PROJEKTNUMMER				
026.20				
PLANNUMMER				
2031				
INDEX				
H				
BEARBEITUNG				
gezeichnet: 02.09.2022				
Ramadani				
Index	Datum	Änderungsinformation	gezeichnet	geprüft
B	26.01.2023	WC's Backshop angepasst	Ramadani	
C	03.03.2023	Backshop Nebeneingang auf 1,20m breite geän.	Ramadani	
		Fassadengestaltung Bereich Backshop geändert		
		Werbeflyon verschoben, Außenanlagen angepasst		
		Vorhabenbeschreibung und Grundriss angepasst		
D	31.03.2023	Vorhabenbeschreibung Entwässerung ergänzt	Ramadani	
		Vorhabenbeschreibung angepasst		
F	30.06.2023	Schranke ergänzt, Bauverbotszone und Vorhabenb. angepasst	Ramadani	
G	20.07.2023	geplante Versickerungsrigole verschoben	Ramadani	
H	19.10.2023	Aufstiehr. Heizanzl. Tür u. Wand entf. Ansicht Ost angepasst	Ramadani	
PLANUNG				
BAUHERR				
RATISBONA				
Ratisbona Baubetreuungs GmbH & Co. oHG				
KUNIPFÜHLER STRASSE 5				
93047 REGENSBURG				
Tel.: 0941 / 69 840 - 0				
Fax: 0941 / 69 840 - 211				
info@ratisbona.com				
RATISBONA PROJEKTENTWICKLUNG KG				
KUNIPFÜHLER STRASSE 5				
93047 REGENSBURG				
Tel.: 0941 / 69 840 - 0				
Fax: 0941 / 69 840 - 211				
info@ratisbona.com				