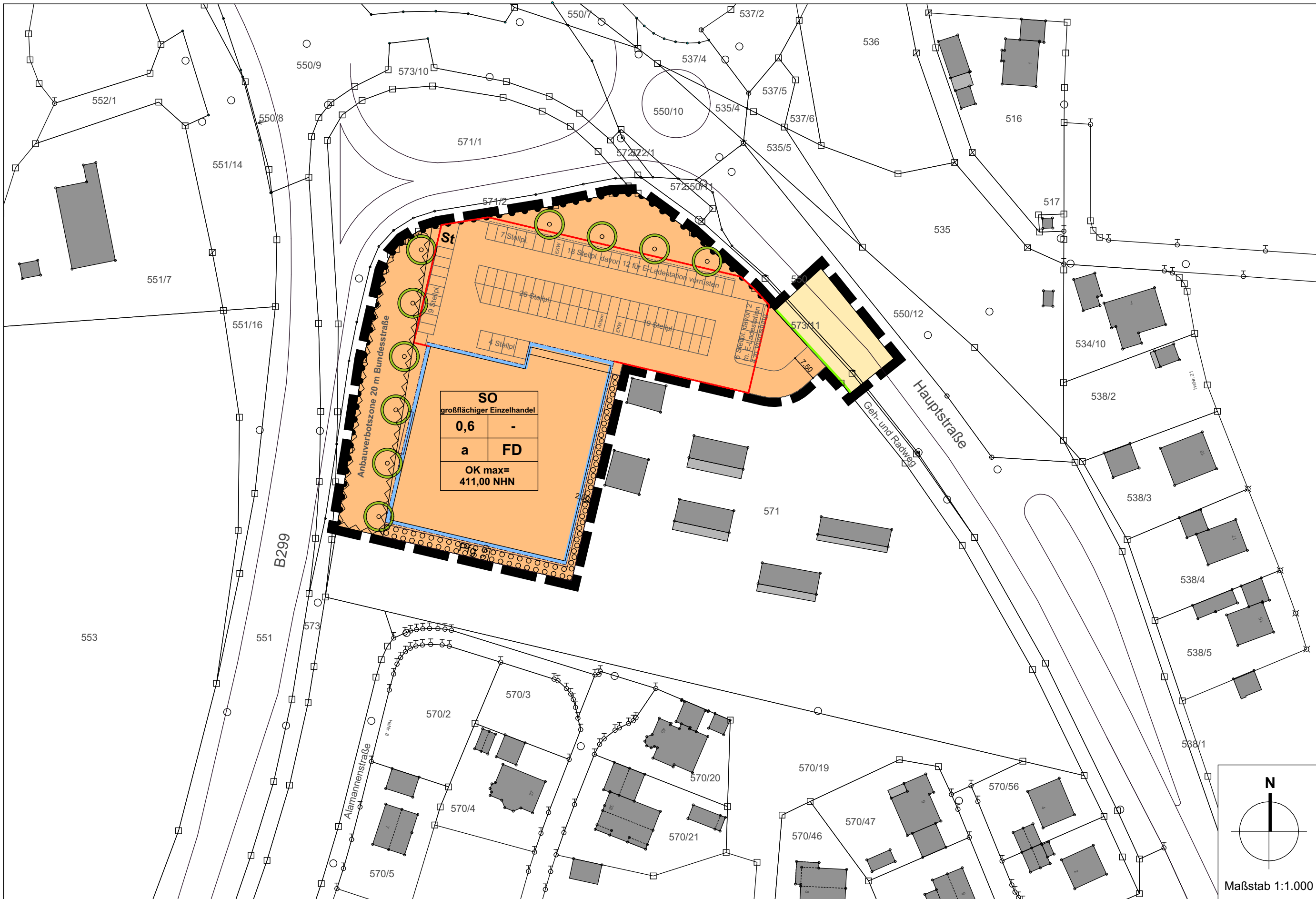




Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "EDEKA Pollanten"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B) zuletzt geändert durch §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23.12.2024 (GVBl. S. 605)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.

SO

sonstiges Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.599 m² für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzende Randsortimente und untergeordnete Betriebe und Einrichtungen des Lebensmittelhandwerks.

- sowie ergänzende Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1.

0,6

max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Zur Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen darf die Grundfläche bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

1.2.2. OK max. = 411,00 NHN

absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN, im System 170)

1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (OK max) wird als absolute Maß über Normalhöhenull (NHN) definiert und bezieht sich auf den jeweils höchsten Punkt des Gebäudes (Attika).

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1.

a

abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.

Baugrenze

1.4.2. Fluchttreppen, Außenkamine, Kellerzugänge, Lüftungsschächte, Stützmauern, Überdachungen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.

öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2.

Straßenbegrenzungslinie

1.5.3.

St

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

1.5.4. Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

1.6.1.

o o o o o o o o

Pfg

o o o o o o o o

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.6.1.1 Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und oder 2 und Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotfläche und 3 Bäume der Artenlisten 1 und oder 2). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

o

Anzupflanzende Bäume

1.6.2.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

1.6.2.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.7. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Fagus sylvatica
Ulmus glabra
Salix alba
Tilia cordata
Tilia platyphyllos

- Spitzahorn
- Bergahorn
- Rotbuche
- Bergulme
- Silberweide
- Winterlinde
- Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

Acer campestre
Alnus glutinosa
Carpinus betulus
Betula pendula
Malus sylvestris
Populus tremula
Prunus avium
Prunus padus
Pyrus pyrastra
Sorbus aucuparia

- Feldahorn
- Schwarzerle
- Hainbuche
- Hängebirke
- Holzapfel
- Zitterpappel, Espe
- Vogelkirsche
- Traubenkirsche
- Wildbirne
- Eberesche

Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea
Corylus avellana
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Salix caprea
Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus

- Gemeiner Hartriegel
- Haselnuss
- Pfaffenhütchen
- Liguster
- Heckenkirsche
- Schlehe
- Faulbaum
- Kreuzdorn
- Hundrose
- Saalweide
- Schwarzer Holunder
- Wolliger Schneeball
- Gemeiner Schneeball

1.8. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

1.8.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Baufeldfreimachung:
Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

1.9. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.9.1.

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.9.2.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
20 m Anbauverbotszone B299 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1.10. NUTZUNGSSCHABLONE

SO

großflächiger Einzelhandel

0,6

-

a

FD

OK max= 411,00 NHN

Art der baul. Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Bauweise

Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)

-

Dachform

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Es sind nur Flachdächer (0° bis 5°) zulässig.

2.1.2. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe darf für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie für Kamine, Geländer und Absturzsicherungen bis maximal 1,10 m überschritten werden. Mit den Solar- und Photovoltaikanlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Gebäudekante einzuhalten.

2.2. GELÄNDEMODELLIERUNG

2.2.1. Geländemodellierungen und Aufschüttungen zum Zweck der freiraumplanerischen Gestaltung sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG

2.3.1. Die Parkplatzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

2.3.2. Im Rahmen des Bauantrags ist ein mit der Stadt abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

2.4. EINFRIEDUNGEN

2.4.1. Tote Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

2.5. WERBEANLAGEN

2.5.1. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.5.2. Werbeanlagen dürfen nur bis zur realisierten Gebäudehöhe an der Fassade angebracht werden. Über die Attika hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.5.3. Die Werbeanlagen dürfen pro Einzelanlage und pro Fassadenseite ein Fläche von 10 m² und bezogen auf alle Anlagen eine Gesamtfläche von 20 m² nicht überschreiten.

2.5.4. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

2.5.5. Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

2.6. PKW STELLPLÄTZE

2.6.1. Innerhalb der Sondergebietsfläche ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der BayBO nachzuweisen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**
Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmal Aktennummer D-3-6834-0026, "Siedlung der Spätlatenezeit, Bestattungsplatz der Völkerwanderungszeit". Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im gesamten Planbereich eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. HINWEISE

4.1.

bestehende Bebauung

4.2.

geplante Bebauung, Hauptbaukörper EDEKA Filiale

4.3.

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.4. **NIEDERSCHLAGSWASSER**
Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreIV), die Technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

4.5. **BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**
Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbarer und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

4.6. **LÖSCHWASSERVERSORGUNG**
Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die zuständige Feuerwehr behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

4.7. **ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)**
Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

Stadt Berching

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "EDEKA Pollanten"

VORENTWURF

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 18.03.2025

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Stadtrat von Berching hat in der Sitzung vom 24.10.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA Pollanten" . 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 bis stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt

6 Die Stadt Berching hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Berching, den

Ludwig Eisenreich, Erster Bürgermeister

7 Ausgefertigt

Berching, den

Ludwig Eisenreich, Erster Bürgermeister

8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Berching, den

Ludwig Eisenreich, Erster Bürgermeister