



Planliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1–11 BauNVO)



Sondergebiet Einkäufen mit einer großflächigen Ladeneinheit bis maximal 1.200 m² (Vollsortimenter: Lebensmittel mit üblichen Randsortimenten) sowie drei kleinfächigen Einheiten gem. § 11 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl
WH/FH ≤8,5 m maximale First-/Wandhöhe
I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise
— Baugrenze

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2	1	Grundflächenzahl	2	Anzahl max. Vollgeschosse
3	4	3	Wandhöhe als Höchstmaß	4	Bauweise
5	6	5	zulässige Dachformen	6	zulässige Dachneigungen

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Fuß- und Radweg
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bus
- Einfahrtbereich und Anschluss an die Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Private Grünflächen
- Verkehrsgrün/Straßenböschung

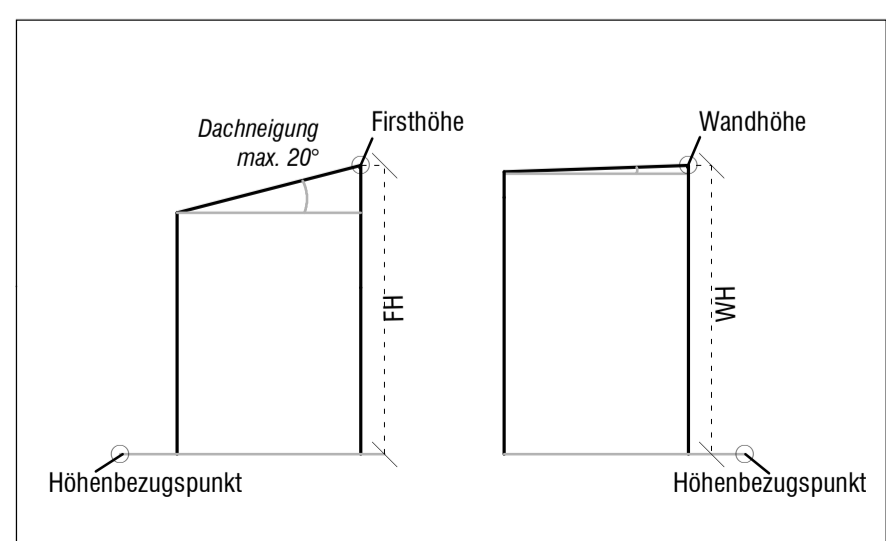
7. Sonstige Planzeichen

- Weg (geschottert)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Höhenbezugspunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Planliche Hinweise

- 563 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Versickerungsmulde
- Fußweg
- Fahrbahnmarkierungen
- Grenze der Anbauverbotszone Staatsstraße St 2111 (Abstand: 20 m)
- Umgrenzung Ausgleichsmaßnahmen
- Anpflanzungen von Bäumen (Position wählbar)
- Anpflanzungen von Sträuchern (Position wählbar)
- Anpflanzungen von niederwüchsigen Sträuchern, Stauden oder Horstgräser (Position wählbar)
- Tippampel
- Werbepylon
- mögliche Bushaltestelle

Erläuterung zu 3.3



Textliche Festsetzungen

- Geltungsbereich**
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung in der Fassung vom festgesetzt.
- Art der baulichen Nutzung**
Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als Sondergebiet (SO) mit einer Ladeneinheit (Vollsortimenter) bis max. 1.200 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel (inkl. üblicher Randsortimente) sowie drei kleinfächigen Ladeneinheiten gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Zulässige Grundfläche**
Die maximale Grundflächenzahl für das Gebäude wird mit einer GRZ von 0,6 festgelegt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist eine Überschreitung für z. B. Stellplätze und Nebenanlagen um 50% zulässig.
 - Zahl der Vollgeschosse**
Es wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.
 - Höhe der baulichen Anlagen**
Die Wandhöhe beträgt maximal 8,5 m. Diese ist ab der Höhe der Geländeoberfläche des festgesetzten Bezugspunktes zu messen. Bei Puttdächern ist die Firsthöhe ausgehend von der Höhe des entsprechenden Bezugspunktes maßgebend. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe ab der Höhe des entsprechenden Bezugspunktes bis zur Höhe der Attika (oberer Abschluss der Wand) gemessen.
Der Bezugspunkt liegt mit einer Höhe von 347,16 m ü. NN auf der bestehenden Erschließungsfläche (Fl. Nr. 377) im Bereich des Geltungsbereichs.
- Überbaubare Flächen**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO wird ein abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,3 H, mindestens jedoch 3 m.
- Bauweise**
Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m zulässig.
- Dachgestaltung**
Als Dachformen sind Flach- (FD) und Puttdächer (PD) zulässig. Die Dachneigung darf max. 20° betragen.
Als Dachdeckungsmaterialien sind Ziegel, Blech und Folie zulässig. Es sind gedeckte Farben bzw. mattierte Materialien zu verwenden. Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind zulässig, aufgeständerte Kollektoren sind hiervon ausgeschlossen. Dachbegrünungen sind möglich.
- Baukörper, Fassaden**
Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Fassadenmaterialien und -anstriche sind unzulässig in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausfertigung oder unruhiger Farbgestaltung. Fassaden zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

- Von Bebauung freizuhalten Flächen**
Entlang der Staatsstraße (St 2111) besteht gem. Art. 23 BayStrWG eine Bauverbotszone für Hochbauten. Diese beträgt 20 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Der betreffende Abstand gilt auch für Werbeanlagen, jedoch nicht für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie für Zufahrtbereiche, Stellplätze und Außenanlagen. Im Bereich der Bauverbotszone sind auch geringfügige Überschreitungen unzulässig.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**
Es sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,25 m zulässig.
Die Baufäche ist dabei auf das Straßenniveau (Fl. Nr. 377) anzugleichen.
Höhenversätze zu den angrenzenden Flächen sind auf den Grünflächen in Richtung Wirtschaftsweg durch eine weitläufige Abboschung auszugleichen.
Unvermeidbare Stützwände sind bis zu einer maximalen Ansichtfläche von 1 m Höhe zulässig.
- Flächen für Stellplätze und Zufahrten**
Stellplätze, Nebenanlagen und Zufahrtbereiche sind nur in den dargestellten Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Dabei ist ein Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche erforderlich. Diese sind in Form von Asphalt und/oder Betonpflastersteinen herzustellen.
Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über die Straße mit der Flurnummer 377. Unmittelbare Zufahrten von der Staatsstraße zu den Baugrundstücken und/oder unmittelbare Abfahrten von den Baugrundstücken zur Staatsstraße sind nicht vorzusehen.
- Verkehrsflächen**
Die planliche Festsetzung der Öffentlichen Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bus dienen der Flächensicherung für den Fall einer notwendigen Linksabbiegespur sowie Busbucht aufgrund weiterer Bautätigkeiten auf den angrenzenden Flächen. Deren Umsetzung ist daher nur im Rahmen weiterer Entwicklungen außerhalb des Plangebiets erforderlich.
Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Bus sind Straßenflächen, Gehwege und alle Einrichtungen, die einer Bushaltestelle dienen zulässig. Buswartehäuschen sind als Nebenanlagen zulässig.

- Werbeanlagen und Außenbeleuchtung**
Eine grelle oder aufdringlich wirkende Farbgebung der Werbeanlagen ist unzulässig. Blinkende sowie unruhig wirkende Werbeanlagen sind unzulässig.
Außenbeleuchtungen und auch Beleuchtungselemente, die während der Bauzeit errichtet werden, sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für den KFZ-Verkehr auf der St 2111 sowie auf der Gemeindefußstraße entstehen kann.
- Regenwasserbehandlung**
Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Versickerungsmulden sind mit einer maximalen Einstautiefe von 50 cm auszubilden.
- Abwasserentsorgung**
Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Die Anschlussbedingungen richten sich nach der Entwässerungssatzung der Gemeinde Sünching.
- Grünordnung**
 - Pflanzmaßnahmen**
Zur Eingrünung des Sondergebiets sind auf den Grünflächen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür ist eine einreihige Hecke anzulegen. Die Anzahl der Baumpflanzungen ist aus der Pflanzliste ersichtlich. Demnach sind im gesamten Gebiet insgesamt 12 Bäume zu pflanzen. Die Symbole der Strauchpflanzungen sind als eine Pflanzung von Strauchgruppen mit einer Mindestanzahl von 3 Sträuchern zu verstehen. Insgesamt sind demnach mindestens 42 Sträucher zu pflanzen. Die genaue Position ist wählbar. Für Strauchpflanzungen im nördlichen Geltungsbereich sind Pflanzen mit geringer Wuchshöhe zu wählen. Alternativ können hier heimische Stauden oder Horstgräser gepflanzt werden.
 - Pflanzqualitäten**
Für die im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten (mögliche Arten siehe 15.3, eine Ausnahme bildet die Gleditschie) zulässig.
Folgende Pflanzqualitäten sind für festgesetzte Pflanzungen auf den Grünflächen einzuhalten:
Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang mind. 16–18 cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher v. Str. 4 Tr., Höhe mind. 60–100 cm
 - Anpflanzen von Gehölzen**
Festgesetzte Pflanzarbeiten haben spätestens 1 Jahr nach Bau fertigstellung zu erfolgen, spätestens jedoch im darauffolgenden Herbst.
Die Pflanzungen sind naturnah ohne festes Raster zu gestalten. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von mindestens 1,5 m zu pflanzen. Zwischen Bäumen ist ein Abstand von mindestens 8 m einzuhalten. Zudem ist ein Mindestabstand von 4 m zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie ein Mindestabstand von 8 m zur Fahrbahn der Staatsstraße einzuhalten. Die zu pflanzenden Baume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und auf die Dauer des Eingriffs erhalten werden.

Ausfallende oder absterbende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.

Die Artenliste zeigt eine Auswahl möglicher Arten und orientiert sich zum Teil an den gebietseigenen Gehölzen (TK25 7140 Straubing) des Bay. Landesamts für Umwelt.

- Bäume:
- Feldahorn (*Acer campestris*)
 - Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*)
 - Traubenkirsche (*Prunus padus*)
 - Echte Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 - Bergulme (*Ulmus glabra*)

- Sträucher (einheimische Wildsträucher)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
 - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
 - Hasel (*Corylus avellana*)
 - Zweigflügel Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
 - Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 - Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Evonymus europaeus*)
 - Faulbaum (*Frangula alnus*)
 - Liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - Schlehe (*Prunus spinosa*)
 - Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
 - Hundrose (*Rosa canina*)
 - Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
 - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
 - Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
 - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

Für Pflanzungen innerhalb von Versickerungsmulden eignen sich insbesondere Ahorn, Esche, Eberesche und Weide. Als Sträucher eignen sich Haselnuss, Hartriegel und Weißdorn.

15.4 Zuwegung

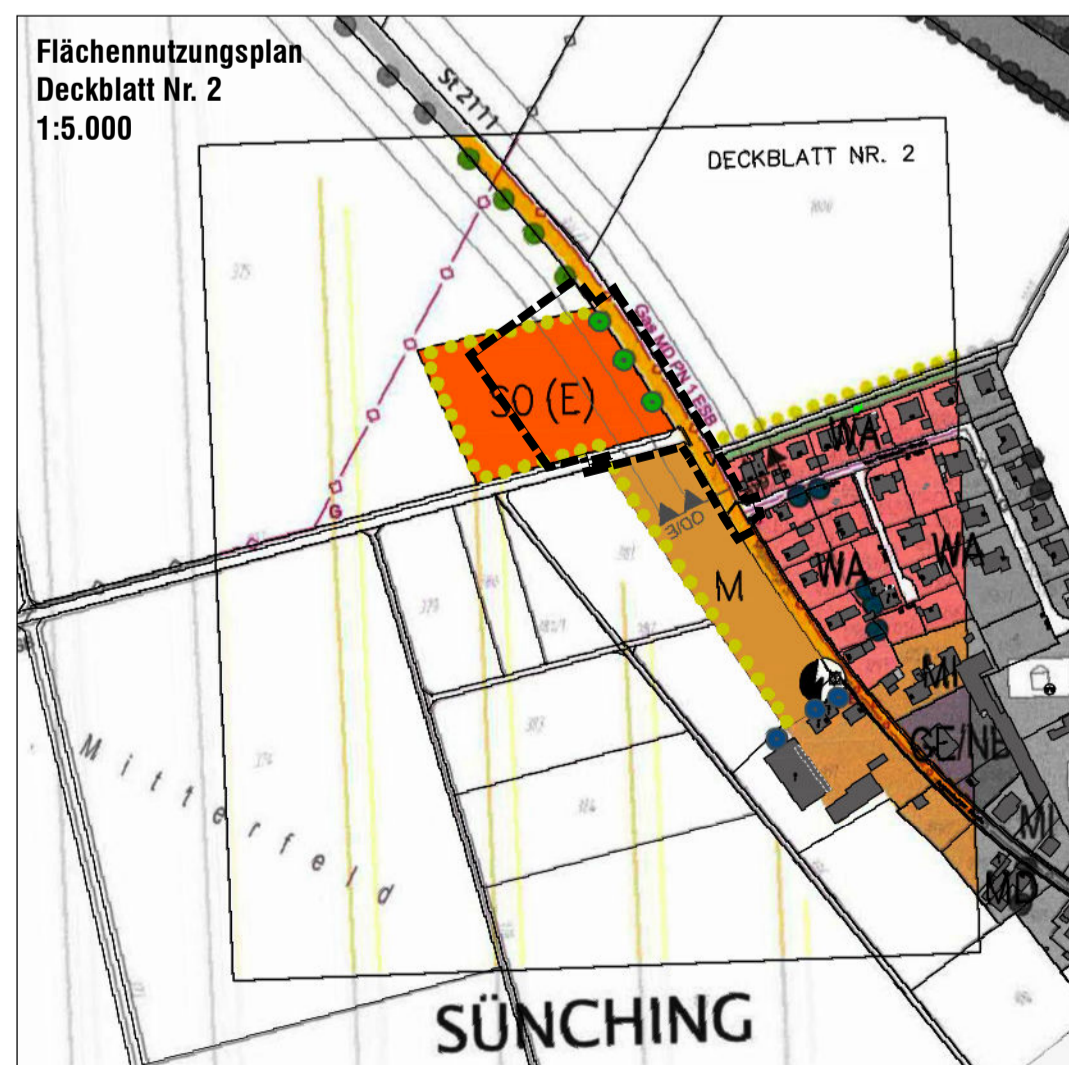
Zur Anbindung des Sondergebiets ist die Anlage eines Fußweges innerhalb der festgesetzten Grünflächen an der St 2111 mit einer maximalen Breite von 1,8 m zulässig.
Der Weg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist mit einer wassergebundenen Decke herzustellen.

16 Inkrattreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

- Ausgleichsbedarf**
Durch die dargestellten Nutzungen entsteht ein Ausgleichsbedarf von 2.089 m². Der Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Plangebiets. Der restliche Bedarf wird vom gemeindlichen Okokonto (Fl. Nr. 227, Gmkg, Haidenkofen) abgedeckt.
- Vermeidungsmaßnahmen**
Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.
Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.
Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäuern zu gewährleisten.
- Bodenschutz**
Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unverseigt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagerung zu schützen. Der anfallende, überschüssige Boden ist abzuführen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Der Fund ur- oder frührsgeschichtlicher Bodendenkmäler sind entsprechend gesetzlicher Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Ebenso verhält es sich, sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.
- Bodendenkmalpflege**
Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufäche. Bei überschüssigem Aushubmaterial ist abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.
Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 DSchG unterliegen.



Verfahrensvermerk

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt/Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Sünching, den

..... (Siegel)

Robert Spindler, Bürgermeister

7. Die Regierung/Das Landratsamt hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom AZ gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

..... (Siegel)

..... (Gemeindegemeinschaft)

8. Ausgefertigt

Sünching, den

..... (Siegel)

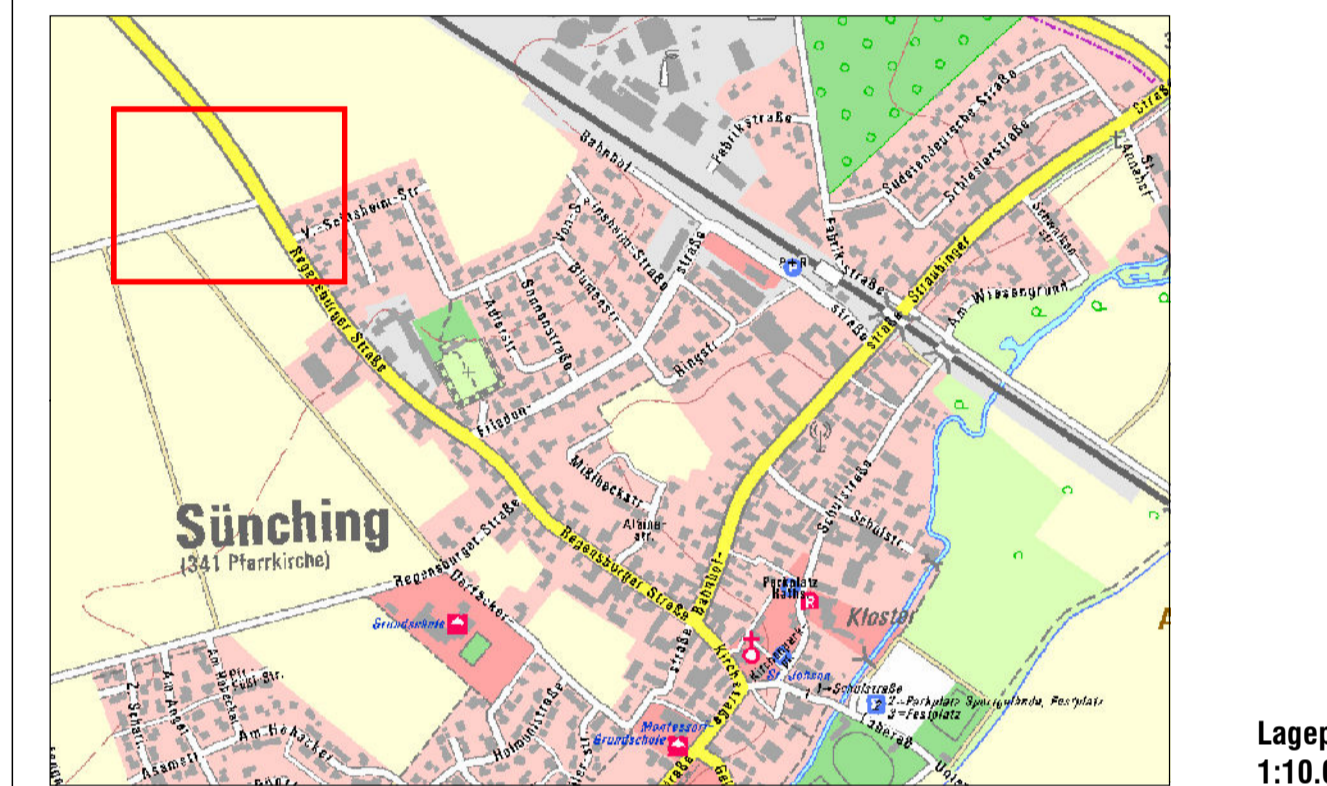
Robert Spindler, Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Sünching, den

..... (Siegel)

Robert Spindler, Bürgermeister



BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN "SO_E Regensburger Straße"

VORENTWURF

AUFTRAGGEBER:

Gemeinde Sünching

Schulstraße 26
93104 Sünching



AUFTRAGNEHMER:

Planungsbüro
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landsht
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022
info@voerkelius.de www.voerkelius.de



Verwendete Datenquellen:
Digitale Flurkarte

3				
2				
1	Vorentwurf	15.12.2020		DS
Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass	gez.