

**Planliche Festsetzungen**

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

Sondergebiet Einkaufen mit einer großflächigen Ladeneinheit bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> (Vollsortimenter: Lebensmittel mit üblichen Randsortimenten) sowie zwei kleinflächigen 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	Wand-/Firsthöhe 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
- Anpflanzung einer zweireihigen Hecke
- Anpflanzungen von Bäumen (Position wählbar)

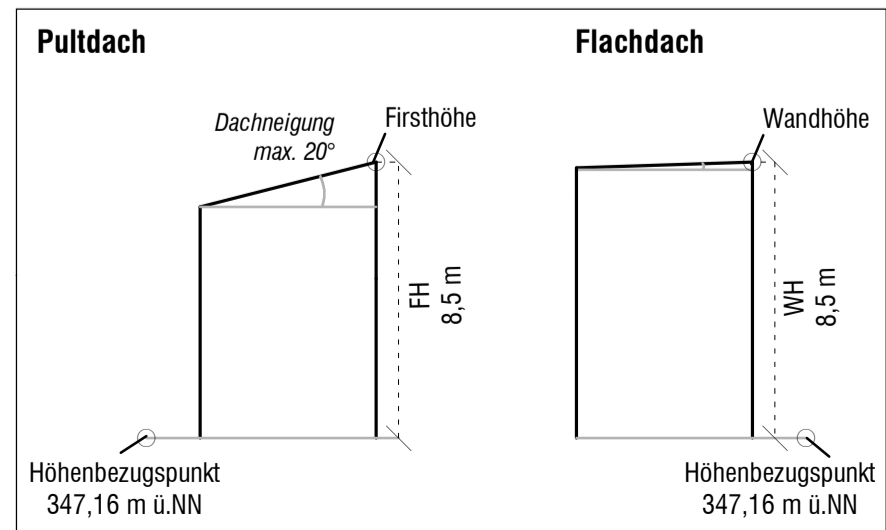
**7. Sonstige Planzeichen**

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

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Versickerungsmulde
- Fußweg
- Fahrbahnmarkierungen
- Grenze der Anbauverbotszone 1 (St 2111) Abstand: 20 m zum bestehenden Fahrbahnrand für bauliche Anlagen
- Grenze der Anbauverbotszone 2 (St 2111) Abstand: 10 m zum künftigen Fahrbahnrand für Parkplätze
- Höhenlinien
- Bedarfsampel
- 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) gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen. In dem Sondergebiet Einkaufen sind ein Lebensmittelvollsortimenter mit den üblichen Randsortimenten bis maximal 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein Getränkemarkt sowie ein weiterer Einzelhandelsbetrieb zulässig. Die Verkaufsflächen des Getränkemarktes und der dritten Ladeneinheit dürfen die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.
- 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, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 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 des festgesetzten Bezugspunktes (347,16 m ü. NN) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut zu messen. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe ab der Höhe des entsprechenden Bezugspunktes bis zur Höhe der Attika (oberer Abschluss der Wand) gemessen. Bei Pultdächern ist die Firsthöhe ausgehend von der Höhe des festgesetzten Bezugspunktes maßgebend. Der Bezugspunkt liegt mit einer Höhe von 347,16 m ü. NN auf der bestehenden Erschließungsfläche (Fl. Nr. 377) im Bereich des Geltungsbereiches, auf deren Niveau die Baufläche anzugleichen ist (siehe 9).
- Überbaubare Flächen**  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Die Tiefe der Abstandflächen richtet sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung und bemisst sich nach der Wandhöhe ausgehend vom festgesetzten Bezugspunkt, entsprechend den Bestimmungen unter 3.3.
- Bauweise**  
Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50 m und seitlichem Grenzabstand zulässig.
- Dachgestaltung**  
Als Dachformen sind Flach- (FD) und Pultdächer (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 freizuhaltende Flächen**  
Entlang der Staatsstraße (St 2111) besteht gem. Art. 23 BayStrWG eine Anbauverbotszone. Die Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand der St 2111 beträgt an der freien Strecke 20 m (Anbauverbotszone 1). Innerhalb dieser Fläche dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Für Stellplätze gilt eine Ausnahmegenehmigung von 10 m vom künftigen Fahrbahnrand (mit Linksabbiegespur; Anbauverbotszone 2). Stellplätze, die über den Stellplatzbedarf hinausgehen, können auch in der Anbauverbotszone 2 errichtet werden. Diese Stellplätze sind jedoch bei Ausbaubacht der St 2111 auf Kosten des Grundstückseigentümers zu entfernen bzw. anderweitig zu erstellen.
- Aufschüttungen und Abgrabungen**  
Es sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis 1,25 m zulässig. Die Baufläche ist dabei auf das Straßenniveau (Fl. Nr. 377) anzugleichen. Höhenversätze zu den angrenzenden Flächen sind auf den privaten Grünflächen auszugleichen. Dabei darf die Böschungseignung zum Höhenausgleich in Richtung Wirtschaftsweg ein Verhältnis von 1:3 nicht unterschreiten. Unvermeidbare Stützwände sind bis zu einer maximalen Ansichtsfläche von 1 m Höhe zulässig. Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden.
- Flächen für Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen**  
Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen sowie Zufahrtbereiche sind nur in den dargestellten Flächen sowie innerhalb der Bauflächen zulässig. Dabei ist ein Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erforderlich. Diese sind in Form von Asphalt und/oder Betonpflastersteinen herzustellen. Versickerungsfähiges Pflaster ist zulässig. 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 zulässig.
- Verkehrsrflächen**  
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**  
Innerhalb der Anbauverbotszone dürfen Anlagen der Außenwerbung und Lichtwerbeanlagen nicht angebracht werden. Außerhalb dieses Bereiches sind sie mit dem Staatlichen Baumt Regensburg abzustimmen. Im Zufahrtbereich sind innerhalb der privaten Grünflächen Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 10 m zulässig. Eine grelle oder auffällig 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 Gemeindestraße entstehen kann.
- Regenwasserbehandlung**  
Abfließendes, unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Versickerungsmulden sind mit einer maximalen Einstauteufe 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 Geltungsbereiches Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür ist im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche eine zweireihige Hecke anzulegen sowie entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches im Bereich der Parkflächen 3 Einzelbäume (Hochstamm) zu pflanzen. Weitere drei Bäume sind zudem entlang der St 2111 zu pflanzen. Die genaue Position ist wählbar. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in der Lage abgewichen werden.
- Pflanzqualitäten**  
Für die im Plan dargestellten Gehölzpflanzungen sind nur heimische Gehölzarten (mögliche Arten siehe 15.3, eine Ausnahme bildet die Gleditschie) zulässig. Folgende Mindestpflanzqualitäten 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 Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens jedoch im darauffolgenden Herbst. Die Pflanzung der Hecke ist naturam ohne festes Raster zu gestalten und zweireihig im Wechsel anzulegen. Innerhalb der Hecke sind mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Die Sträucher sind mit einem Pflanzabstand von 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 Bäume, 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 campestre*)
- Gleditschie (*Gleditsia triacanthos*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Echte Eberesche (*Corus aucuparia*)
- Bergulme (*Ulmus glabra*)
- Sträucher (einheimische Wildsträucher):  
Berberitze (Berberis vulgaris)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Zweigflügler Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Faulbaum (*Frangula alnus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)

**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 2 m zulässig. Der Weg entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze ist mit einer wassergebundenen Decke herzustellen.

**16 Ausgleichsbedarf**

Durch die dargestellten Nutzungen entsteht ein Ausgleichsbedarf von 3.484 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich erfolgt zum Teil innerhalb des Plangebiets in der hierfür festgesetzten Ausgleichsfläche. Der restliche Bedarf wird vom gemeindlichen Ökokoito (Fl. Nr. 227, Gmkg. Haidenkenfen) abgebaut.

**17 Inkrafttreten**

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

**Textliche Hinweise**

**1 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 zwischenzulagen. Zäune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

**2 Bodenschutz**

Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unverriegelt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagern zu schützen. Der anfallende überschüssige Boden ist abzuführen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Der Fund ur- oder frühgeschichtlicher Bodendenkmäler sind entsprechend gesetzlicher Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden. Ebenso verhält es sich, sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben.

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 Bauerzögerungen 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 Baufläche. Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

**3 Starkregenereignisse**

Im Hinblick auf Starkregenereignisse ist mit über die Oberfläche ablaufendem Regenwasser zu rechnen. Es werden daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereintrüche, Vernässungen oder Verschlämmungen empfohlen. So wird zum Schutz gegen Starkregniereinschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländehöhe zu legen. Gegebenenfalls lässt sich eine gleiche Wirkung auch durch entsprechende Gestaltung der Zugangsbereiche erreichen.

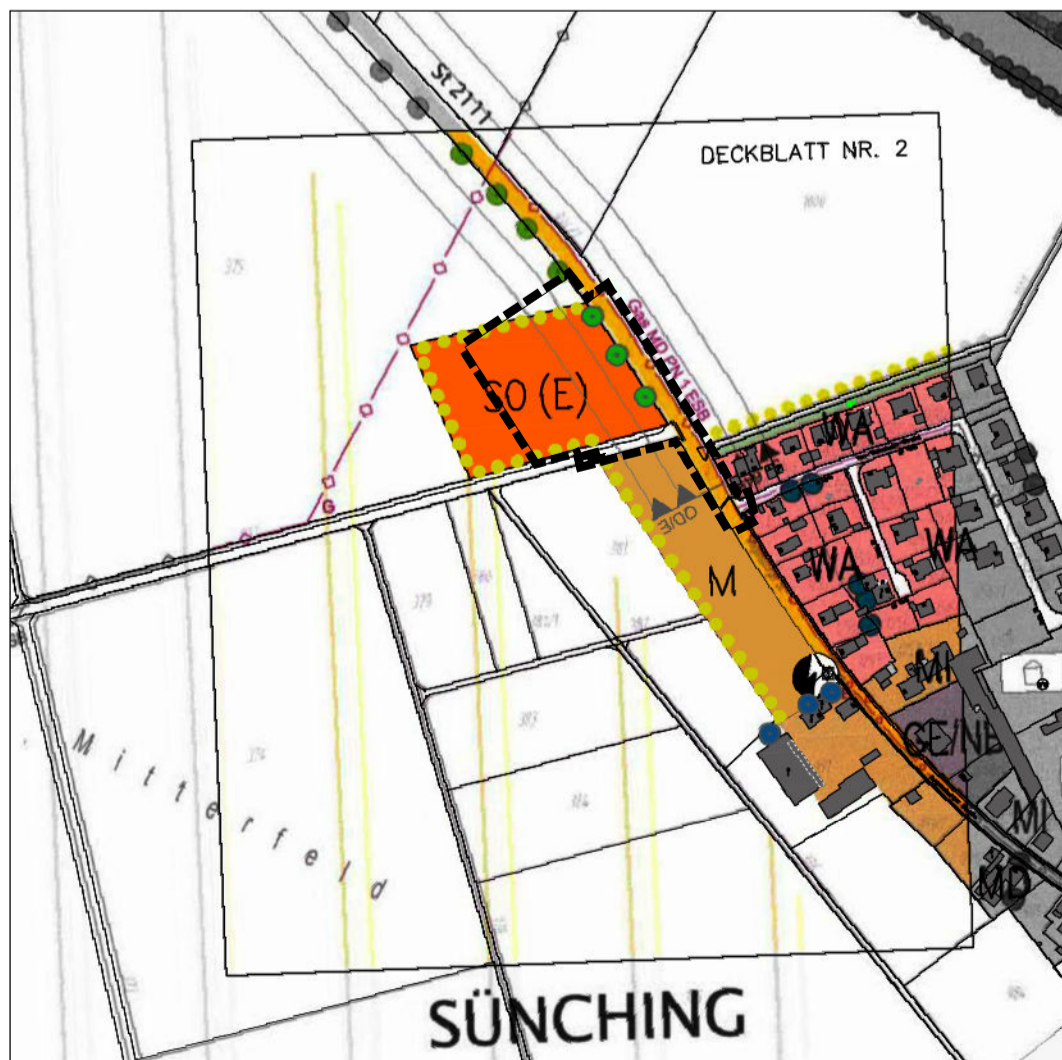
**4 Lärmschutz**

Den Bauwerbern stehen keine Ersatzansprüche für Schäden zu, die den Grundstückendurch Lärm- und andere von der St 2111 ausgehende Immissionen entstehen sollten. Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt das Staatl. Bauamt Regensburg keine Kosten.

**5 Bodendenkmalpflege**

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.

**Flächennutzungsplan Deckblatt Nr. 2 1:5.000**

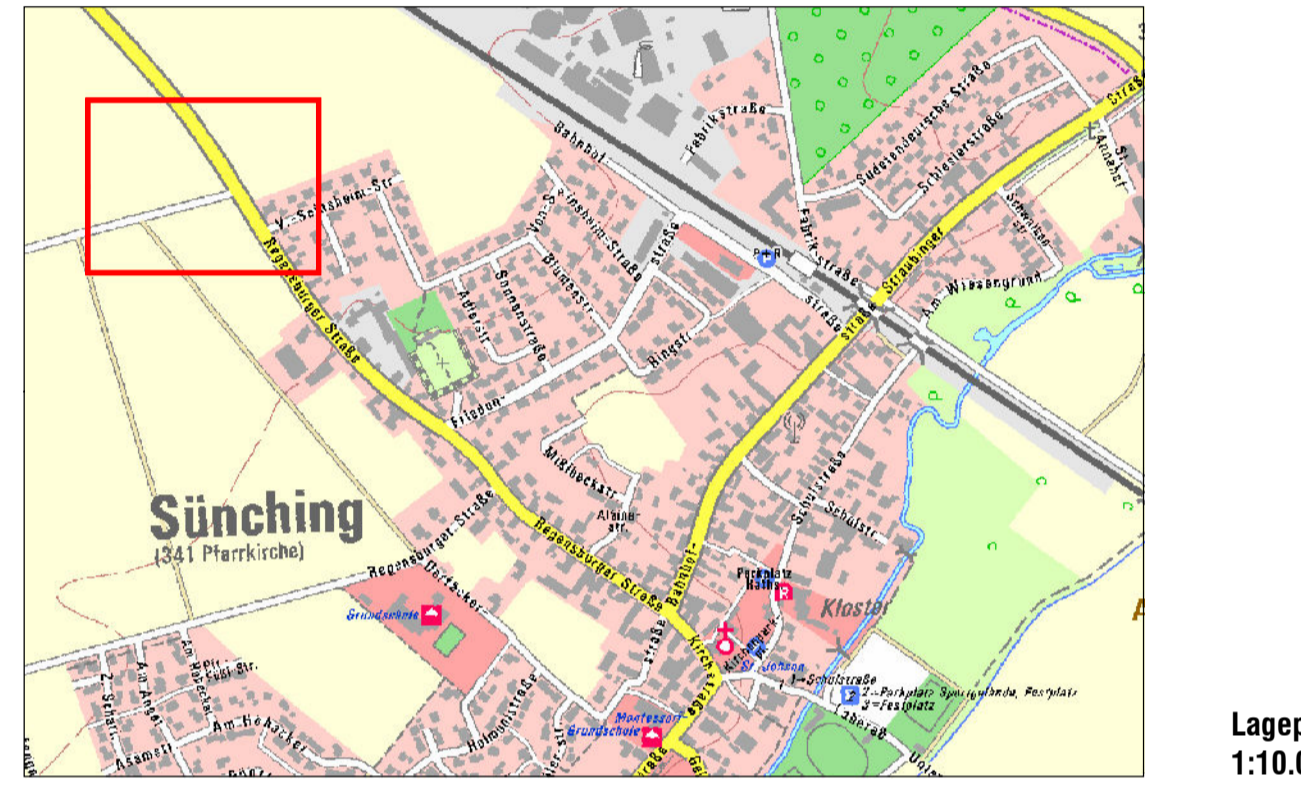


**Verfahrensvermerk**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 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 gem. § 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 gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung ge. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgesetzt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen. Sünching, den .....

**7. Ausgefertigt**

- Sünching, den .....
- Robert Spindler, Bürgermeister



**BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN "SO<sub>E</sub> Regensburger Straße"**

**ENTWURF**

**AUFTRAGGEBER:**  
Gemeinde Sünching  
Schulstraße 26  
93104 Sünching

**AUFTRAGNEHMER:**  
Planungsbüro  
Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius  
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut  
Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022  
info@voerkelius.de www.voerkelius.de



Verwendete Datenquellen:  
Digitale Flurkarte  
FNP Deckblatt 2 der Gemeinde Sünching  
Höhenlinien, generiert aus DGM1 (2016)

3				
2	Entwurf	23.02.2021		DS
1	Vorentwurf	15.12.2020		DS
Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass	gez.