1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

SO
gEH

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet SO (Großflächiger Einzelhandel):
Das Sonstige Sondergebiet dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelbetriebes zur Nahversorgung.

Zulässig sind:
- eine max. Verkaufsfläche von 1.270 m² für Nahrungs- und Genussmittel und Getränke,
- eine max. Verkaufsfläche von 430 m² für sonstige Sortimente.

Eine gesamte Verkaufsfläche von max. 1.700 m² darf nicht überschritten werden.

- *Verkaufsflächen sind (Definition):*

Den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsregalen u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge etc., Schaufens-terbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufsflächen im Freien und Flächen für die Kinderbetreuung.
Überdachte Freiflächen für den Verkauf, die nicht nur vorübergehend genutzt werden, zählen hierbei zur Hälfte, nicht überdachte zu einem Viertel zur Verkaufsfläche.
Die Fläche einer untergeordneten Einheit für Schank- und Speisewirtschaft zählt nicht zur Verkaufsfläche.

- Stellplätze zur Unterbringung für den ruhenden Verkehr des Sondergebietes Einzelhandel.
- dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO.

SO
gEH Anlieferung

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet großflächiger Einzelhandel Anlieferung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §11 BauNVO)

Zulässig sind:
- Ein dem Verbrauchermarkt zugeordneter Anlieferbereich mit Ladezone und Überdachung im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper des Verbrauchermarktes.
- Dem Sondergebiet großflächiger Einzelhandel funktional verbundene Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. (1) BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen nach §14 Abs. 2 BauNVO.

1.1.3 Sonstige Nutzungen
Hausmeister- und Betriebsleiterwohnungen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, wird in allen Teilflächen gem. § 19 BauNVO eine max. Grundflächenzahl (**GRZ**) von **0,6** festgesetzt.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt für das SO 9,0 m.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanla-gen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäu-dehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.

Als unterer Bezugspunkt wird die hergestellte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) festgesetzt. Die Höhe wird gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (First, Attika). Die maximal zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK) wird im weiteren Verfahren festgesetzt.

1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen mit Gebäuden und Gebäudeteilen nicht überschritten werden. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Abweichend offene Bauweise (ao): In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäude von mehr als 50 m Länge unter Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig.

Für die Ermittlung der Abstandsflächen gelten Art. 6 Abs. 1-6 und 9 BayBO.

1.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die genaue Lage der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

1.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Im Sondergebiet sind außerhalb der festgesetzten Baugrenzen

- die für den Betrieb des Verbrauchermarktes erforderlichen Nebenanlagen, Hauszugänge und Zuwegungen, Einhausungen für Einkaufswägen
- Stellplätze,
- Fluchtwege,
- Zufahrten,
- Fahrradabstellflächen,
- Standplätze für Wertstoff- und Abfallbehälter einschließlich deren Einhausungen
- Sichtschutzanlagen
- Lärmschutzanlagen
- Werbeanlagen
- Anlagen zur Regenwasserversickerung und –rückhaltung,

zulässig.

1.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Technische Einrichtungen zur Be- und Entlüftung und Klimageräte sind nur mit schallgedämmten Einhausungen (Kapselung) sowie entdröhnten Luftkanälen zulässig.

1.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 Bay-BO)

1.7.1 Höhenlage der Gebäude

Die max. zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK (max.)) beträgt ____ m üNN. (Festlegung im weiteren Verfahren).

1.7.2 Dächer

Es sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Haupt- und Nebenbaukörper zulässig.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

Extensive Dachbegrünungen sind für Haupt- und Nebenbaukörper zulässig.

1.7.3 Fassadenöffnungen unmittelbar über dem Gelände

Öffnungen im unmittelbaren Bereich des Geländes, Kellerlichtschächte und Eingänge müssen zum Schutz vor Oberflächenwasser wasserdicht ausgebildet werden oder so über der Geländeoberfläche angebracht sein, dass kein Oberflächenwasser eindringen kann.

1.7.4 Werbeanlagen

Es ist max. 1 Werbepylon mit max. 12,0 m Gesamthöhe zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die EFOK, die im weiteren Verfahren festgesetzt wird.

Leuchtreklamen mit Blink- und Wechsellicht sind unzulässig.

Leuchtreklamen und beleuchtete Reklamen nur an der West- und Südseite der Fassade des Hauptbaukörpers zulässig.

Es sind max. 8 Fahnenmasten in max. 2 Gruppen im Bereich der nicht überbaubaren Flächen in einer maximalen Gesamthöhe von 9,0 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die EFOK, die im weiteren Verfahren festgesetzt wird.

1.8 Grünordnerische Festsetzungen

Pflanzbindung PF 1-3, gem. textl. Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.8.1 Verringerung der Flächenversiegelung, Gewässerschutz

Private Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

Anlagen zur Niederschlagswasserbehandlung sind auf den Baugrundstücken gem. § 14 BauNVO zulässig. Im SO können Nebenanlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

1.8.2 Mindestbegrünung

Im Sondergebiet sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Für das SO gilt:

Die privaten Freiflächen sind, soweit sie nicht für betrieblich notwendig befestigte Flächen benötigt werden, zu begrünen.

Festgesetzte Bepflanzungen dürfen durch bauliche Anlagen nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Pro angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche sind mind. ein Baum oder 5 Sträucher als Gruppe gem. nachfolgender Pflanzenlisten zu pflanzen. Flächen mit festgesetzten Pflanzbindungen (aus Stellplätzen oder Planzeichnung) können hierauf angerechnet werden.

Es ist mindestens jeder angefangene achte nicht überdachte PKW - Stellplatz an den Stellplätzen mit einem Laubbaum 1. Wuchsordnung aus der Pflanzenliste 1 zu bepflanzen und zu unterhalten. Die offene Baumscheibe der Laubbäume hat dabei mindestens die Größe eines Stellplatzes zu betragen, mind. 2,50 m x 5,00 m. Eine Reduzierung der offenen Baumscheiben ist unter Einhalten der nachfolgend genannten Vorschriften möglich.

Die „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) in aktueller Fassung sind für die Pflanzung der Laubbäume im Bereich der Stellplätze verbindlich einzuhalten, insbesondere in Bezug auf den durchwurzelbaren Raum.

1.8.3 Pflanzbindung Strauchpflanzung

PF1:

Gemäß Planzeichnung ist auf der festgesetzten Pflanzfläche PF1 unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes auf der gesamten Länge eine mind. 2-reihige Baum- und Strauchhecke gemäß der Pflanzenlisten 2 und 3 anzulegen, Anteil der Sträucher ca. 90%, Anteil der Bäume ca. 10%. Es sind mindestens 7 verschiedene Arten von Sträuchern und Bäumen in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zu wählen. Pflanzabstand: 1,0 m x 1,50 m.

PF2:

Gemäß Planzeichnung ist auf der festgesetzten Pflanzfläche PF2 unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes auf der gesamten Länge eine mind. 4-5-reihige Baum- und Strauchhecke gemäß der Pflanzenlisten 2 und 3 anzulegen, Anteil der Sträucher ca. 90%, Anteil der Bäume ca. 10%. Es sind mindestens 7 verschiedene Arten von Sträuchern und Bäumen in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zu wählen. Pflanzabstand: 1,0 m x 1,50 m.

PF3:

Gemäß Planzeichnung ist auf der festgesetzten Pflanzfläche PF3 unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes auf der gesamten Länge eine mind. 1-reihige Strauchhecke gemäß der Pflanzenliste 3 anzulegen. Es sind verschiedene Arten von Sträuchern in einem ausgewogenen Mischungsverhältnis zu wählen. Pflanzabstand: 1,0 m x 1,50 m. Die Pflanzfläche PF3 darf für eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 12 m unterbrochen werden.

Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

1.8.4 Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1:

Mindest-Pflanzqualitäten:

Als Einzelbaum (straßenbegleitend, Stellplätze): Hochstamm StU mind. 18-20 cm

Pflanzenliste Bäume I. Ordnung:

Corylus colurna	Baum-Hasel
Platanus acerifolia	Gem. Platane
Sorbus Intermedia ‚Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

Weitere geeignete Arten und Sorten können von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Pflanzenliste 2:

innerhalb Heckenpflanzungen als: v. Heister 100-150 cm

Pflanzenliste Bäume I. und II. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Weitere Arten können von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

Pflanzenliste 3:

Pflanzenliste Sträucher:

Mindest-Pflanzqualität der Sträucher: mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe.

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball

Weitere Arten können von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden.

1.8.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Allgemeines

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Der Aufwuchs ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen, sofern keine abweichende Festsetzung getroffen wurde, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt von Strauchpflanzungen in einer Höhe von 3 m bis 5 m, je nach Gehölzart.

Festgesetzte Gehölzpflanzungen dürfen durch mögliche bauliche Anlagen nicht nachteilig beeinträchtigt werden.

Pflanzbarkeit von Gehölzen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch beim Vorhandensein von Leitungen gewährleistet sein. Bei der Pflanzung von Bäumen muss, falls keine geeigneten Schutzmaßnahmen ergriffen werden, ein seitlicher Abstand zu den unterirdischen Leitungen von 2,5 m eingehalten werden (maßgebend ist der horizontale Abstand zwischen Stamm und Außenhaut der Leitung).

Fremdländische Gehölze

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2,5 m Wuchshöhe. Für geschnittene Hecken ist an Nadelgehölzen nur die Eibe *(Taxus baccata)* zugelassen:

1.9 Sonstige Planzeichen

Geltungsbereichsgrenze (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Geh- Fahr- und Leitungsrecht

2. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen (Teil C)

2.1 Planzeichen als Hinweise

Bestandsgebäude

930/15 — Bestehende Grenzen mit Flurstücknummern

5,00 — Maßzahl in Meter

3. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

1.1 Sonstige Hinweise

Niederschlagswasser

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauord-nung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nach-teil Dritter ab- /umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverord-nung"(NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Tirschenreuth zu stellen.

Starkniederschläge, Grund- und Schichtwasser

Zum Schutz gegen örtliche Starkniederschläge wird die Festlegung der Höhe der Bebauung bzw. der Unterkante von Gebäudeöffnungen mit einem Sicherheitsabstand über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante empfohlen. Ein eventuelles Austreten von Grund- und Schichtwasser sollte im Vorfeld über Baugrunduntersuchungen erkundet werden.

Altlasten, Grundwasserverunreinigungen

Dem Planverfasser sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

Brandschutz

Der Einsatz von Rauchmeldern in Wohngebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es sind die gesetzlichen Bestimmungen einzuhalten.

Ausreichende Löschwasserversorgung: Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 das Bayer. Landesamt für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 bei 800 l/min (48 m³/h). Hydranten sollten in einem Abstand von 80 m bis 100 m errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit dem örtlichen Kommandanten der Feuerwehr abzustimmen.

Bauanträge / Höhenentwicklung

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

VERFAHRENSVERMERKE (Teil C):

Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom __.__.____ die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am __.__.____ ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Egerstraße" in der Fassung vom __.__.____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit ortsüblicher Bekanntmachung vom __.__.____ hingewiesen.

Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Egerstraße" in der Fassung vom __.__.____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom __.__.____ bis zum __.__.____ beteiligt.

Der Marktgemeinderat hat in seiner Sitzung am __.__.____ die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Egerstraße" in der Fassung vom __.__.____ als Satzung beschlossen.

ausgefertigt:

-SIEGEL-

Wiesau, den .....
Markt Wiesau

.....
Toni Dutz, Erster Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Egerstraße" wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seit diesem Tag wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Egerstraße" im Rathaus des Marktes Wiesau zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs.1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.

-SIEGEL-

Wiesau, den .....
Markt Wiesau

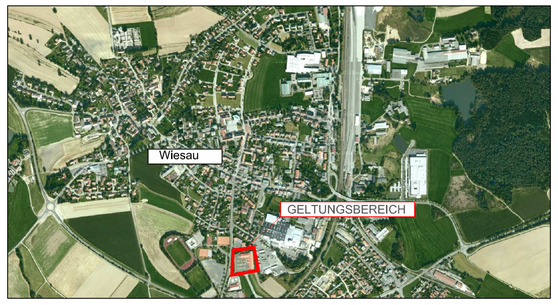
.....
Toni Dutz, Erster Bürgermeister

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES

"EGERSTRAßE"

FLURNR. 601, 604 (TF)
GEMARKUNG WIESAU
LANDKREIS TIRSCHENREUTH, REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Übersichtslageplan



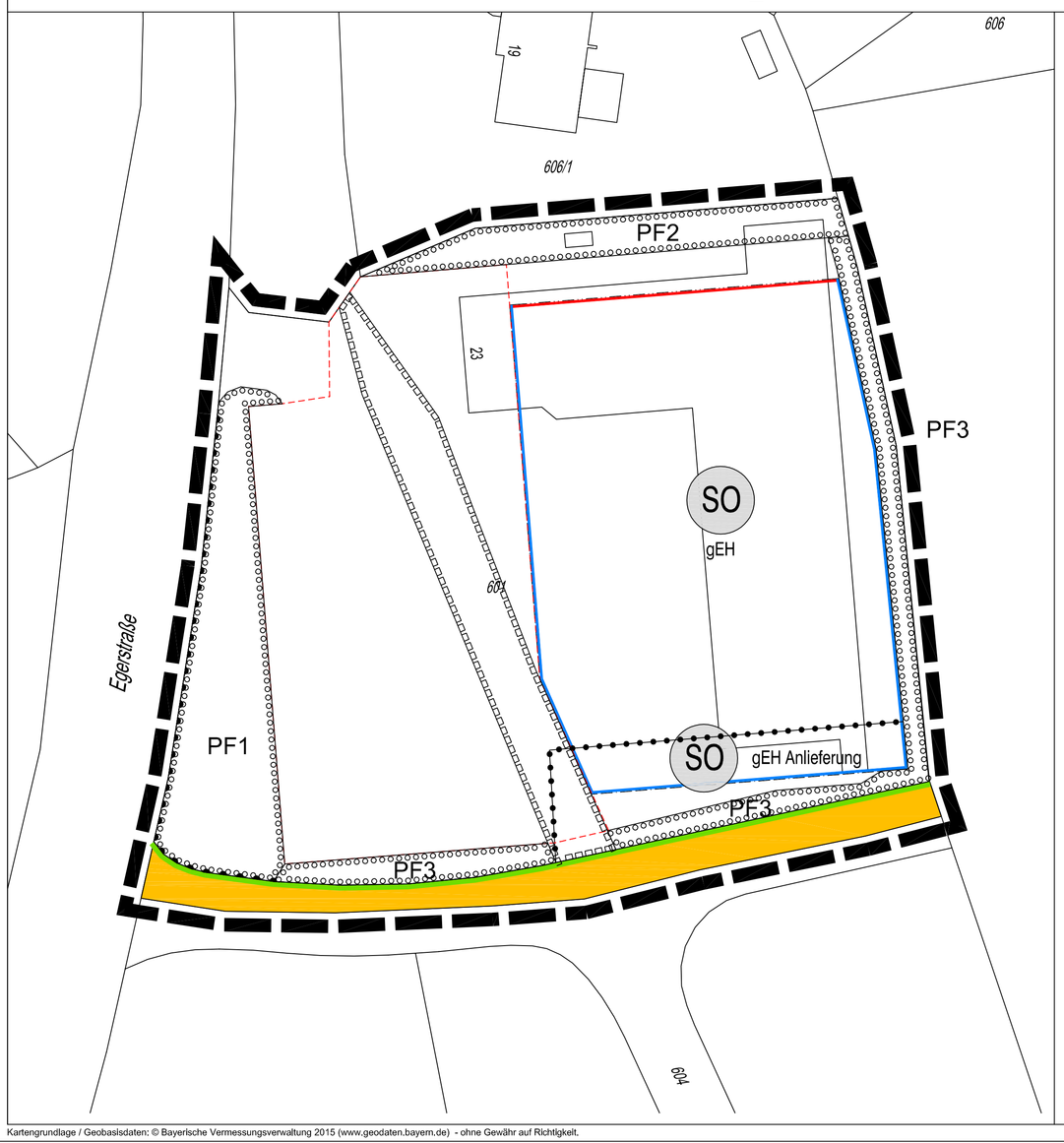
PLANZEICHNUNG (TEIL A) **MAßSTAB 1 : 500**
mit Verfahrensvermerke

FASSUNG VOM 18.09.2018, Verfahren nach § 13a BauGB

PLANVERFASSER:
DIPL.-ING. FH BERNHARD BARTSCH
LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA
STÄDTEPLANER SRL
BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL. 09414 63709-0
FAX 09414 63709-22
INFO@B-BARTSCH.DE

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Maßstab 1:500



SO gEH Anlieferung	ao
GRZ. 0,6	GH (max.) 9,0 m
Flachdach: DN 0°- 5° Satteldach: DN 20°- 28° Pultdach: DN 0°- 24°	

SO gEH	ao
GRZ. 0,6	GH (max.) 9,0 m
Flachdach: DN 0°- 5° Satteldach: DN 20°- 28° Pultdach: DN 0°- 24°	

Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise a = abweichend
GRZ (Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO)	GH max. (maximale Gebäudehöhe in Meter über hergestelltem Gelände, bzw. üNN)
Dachneigung, Dachformen	

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2015 (www.geodaten.bayern.de) - ohne Gewähr auf Richtigkeit.