

**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
3	4	2 Anzahl max. Vollgeschosse
5	6	3 Wand-/Firsthöhe als Höchstmaß
		4 Bauweise
		5 zulässige Dachformen
		6 zulässige Dachneigungen

**4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

- Private Grünflächen
- Anpflanzungen von Bäumen (Standort variabel)

**5. Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
- Einfahrtbereich und Anschluss an die Verkehrsflächen

**Planliche Hinweise**

- 326/1 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Werbepylon
- 356,5 Höhenlinien

**Textliche Festsetzungen**

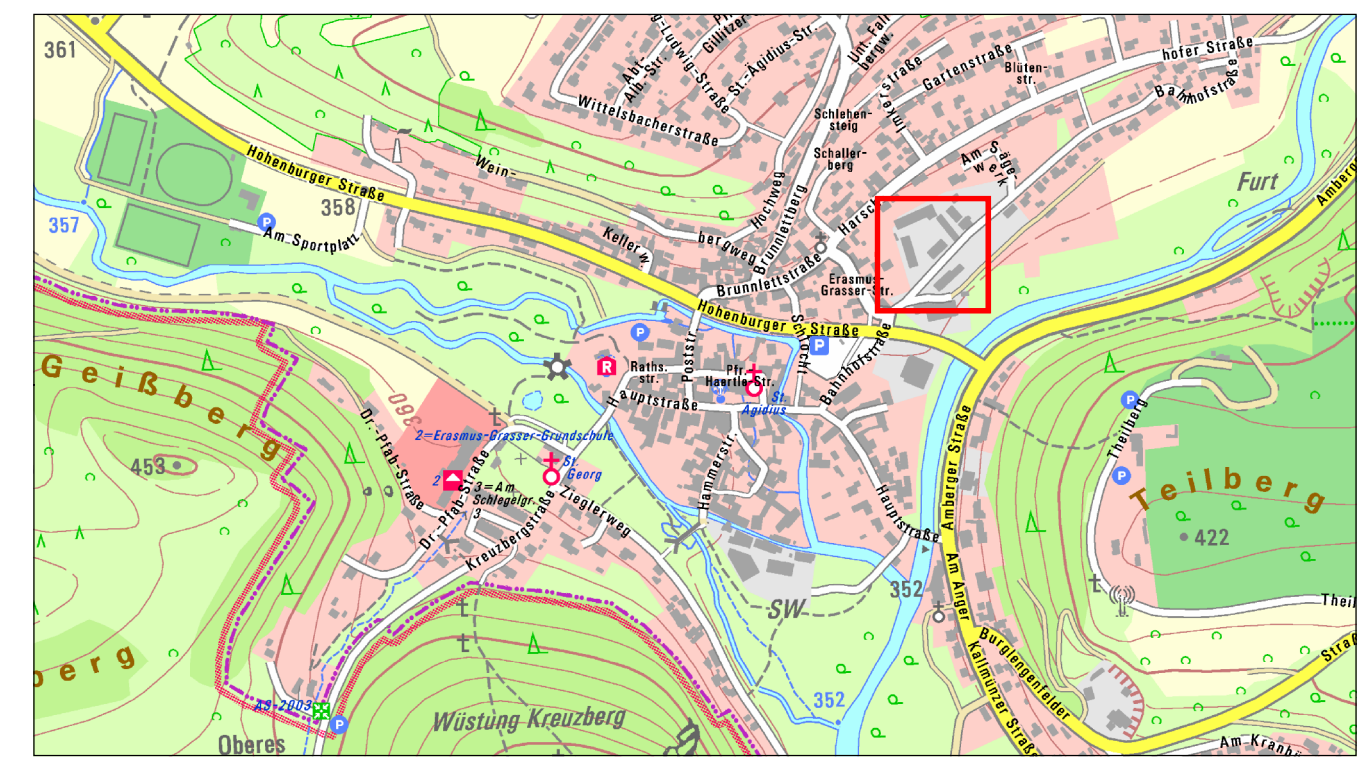
- Geltungsbereich**  
Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung in der Fassung vom ..... festgesetzt und umfasst die Flurstücke der Gemarkung Schmidmühlen Nr. 326/1, 339/7, 339/8 sowie eine Teilfläche der Flst. Nr. 339/14 und Flst.Nr. 253/27 (Bahnhofstraße).
- Art der baulichen Nutzung**  
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 maximal zulässige Wandhöhe beträgt 8,5 m und bemisst sich von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses bis zum Einschnitt der Außenkante der maßgeblichen Umfassungswand (nicht An- oder Vorbauten) in die Oberkante der Dachhaut an der Traufseite. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe bis zur Höhe der Attika (oberer Abschluss der Wand) gemessen.
- Überbaubare Flächen**  
Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgesetzt. Abstandsflächen sind gemäß Art. 6 BayBO einzuhalten. Abweichend von Art. 6 Abs. 4 S.2 BayBO bemisst sich die Wandhöhe entsprechend der Festsetzung 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. Die Dachflächen dürfen zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden. Wo dies nicht der Fall ist, sind sie zu begrünen.
- 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.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen sowie Zufahrtbereiche sind nur in den dargestellten Flächen sowie innerhalb der Baufenster zulässig. Dabei ist gemäß GaStellV ein Stellplatz je 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nachzuweisen. Diese sind in Form von Asphalt und/oder Betonpflastersteinen herzustellen. Die Erschließung des Baugrundstücks erfolgt über mehrere Anschlüsse an die Bahnhofstraße.
- Werbeanlagen und Außenbeleuchtung**  
Im Zufahrtbereich sind innerhalb der privaten Grünfläche Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 15 m zulässig. 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 entstehen kann.
- Wasserwirtschaft**  
Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zu versickern.
- Grünordnung**
  - Pflanzmaßnahmen**  
Zur Eingrünung des Sondergebiets sind auf den Grünflächen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs Pflanzmaßnahmen festgesetzt. Von den festgesetzten Baumstandorten kann in der Lage abgewichen werden.
  - Pflanzqualitäten**  
Für die im Plan dargestellten Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten einzuhalten: Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16–18 cm
  - Anpflanzen von Gehölzen**  
Festgesetzte Pflanzarbeiten haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens jedoch im darauffolgenden Herbst. Zwischen Bäumen ist ein Abstand von mindestens 8 m einzuhalten. Die zu pflanzenden Bäume und sonstigen Vegetationsflächen sind fachgerecht zu pflegen und auf die Dauer des Eingriffs zu erhalten. Ausfallende oder absterbende Gehölze sind in der kommenden Pflanzperiode in der entsprechenden Qualität zu ersetzen.
- Inkrafttreten**  
Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Textliche Hinweise**

- Vermeidungsmaßnahmen**  
Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergaubliche 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 sowie das Wasserwirtschaftsamt 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 Kleinsäufern zu gewährleisten.
- Bodenschutz**  
Durch ordnungsgemäßen und sorgsamem Umgang mit Maschinen, Baustoffen etc. sollen Verunreinigungen von Boden und Wasser vermieden werden. Im Gebiet unversiegelt verbleibende Flächen sind während der Bauphase vor Bodenverdichtungen beispielsweise infolge von Befahren oder Materialablagerung zu schützen. Der anfallende, überschüssige Boden ist abzufahren 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 19915 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 sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.
- Starkregeneignisse**  
Im Hinblick auf Starkregeneignisse 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 Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 20 cm über Geländeöhe zu legen. Gegebenenfalls lässt sich eine gleiche Wirkung auch durch entsprechende Gestaltung der Zugangsbereiche erreichen.
- 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.

**Verfahrensvermerke**

- Der Marktgemeinderat 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 23.02.2021 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
- Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
Schmidmühlen, den ..... (Siegel)  
Peter Braun, Bürgermeister
- Ausgefertigt  
Schmidmühlen, den ..... (Siegel)  
Peter Braun, Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gem. § 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.  
Schmidmühlen, den ..... (Siegel)  
Peter Braun, Bürgermeister



Lageplan, Maßstab 1:10.000

# BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN "Sondergebiet Bahnhofstraße"

**Vorentwurf**

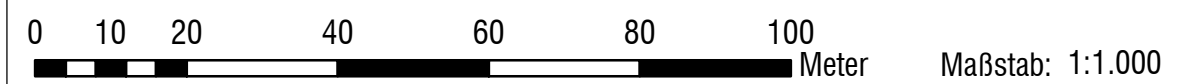
**AUFTRAGGEBER:**

Markt Schmidmühlen  
Rathausstr. 1  
92287 Schmidmühlen



**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 (02/2022)  
Digitale Ortskarte (LDBV 03/2021,02/2022)

3				
2				
1	Vorentwurf	10.03.2022	DS	
Nr.	Änderungen und Ergänzungen	Datum	Anlass	gez.