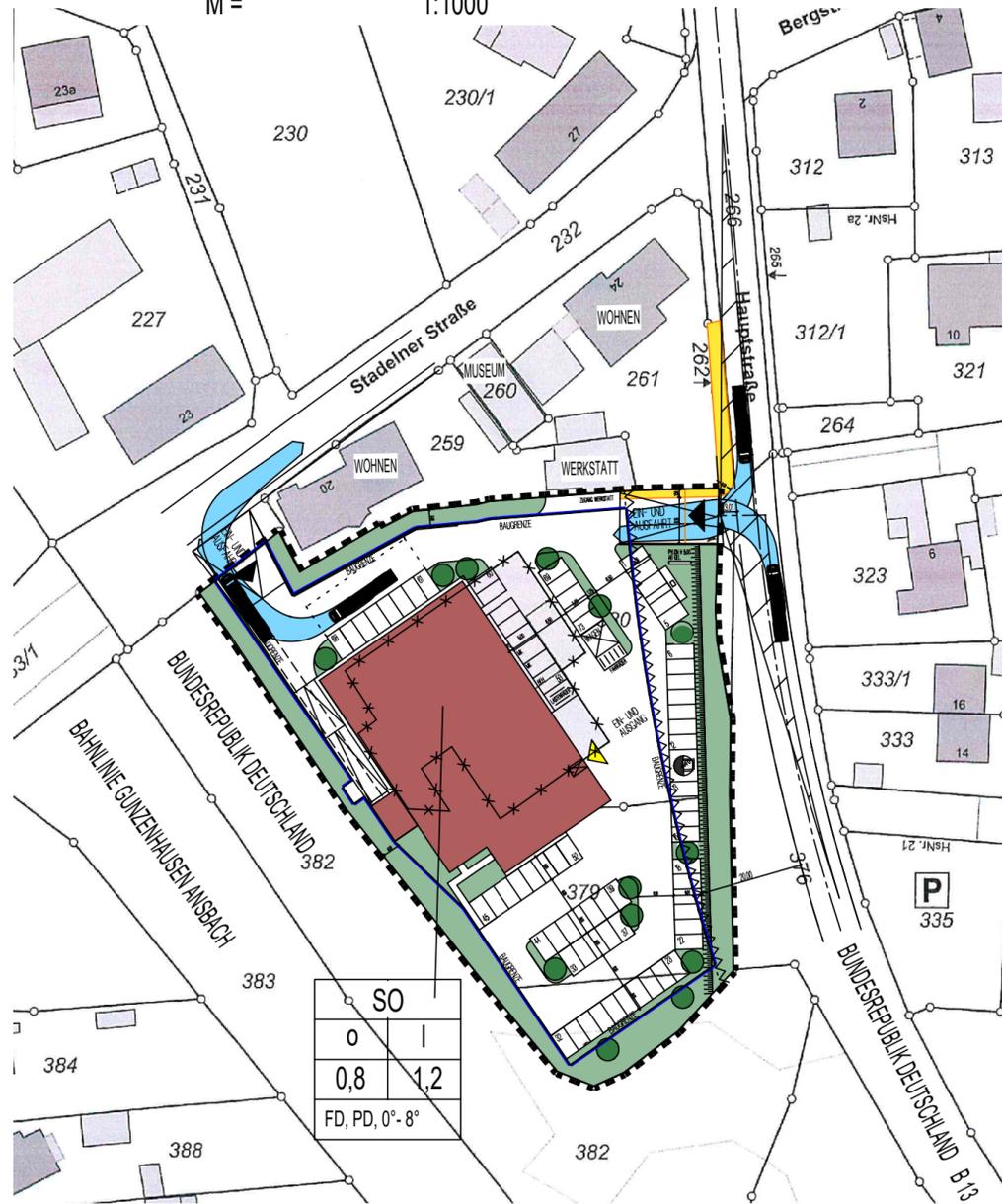


ZWECKVERBAND ALTMÜHLSEE VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SONDERGEBIET " VERBRAUCHERMARKT" § 13a BauGB



GEMEINDE MUHR AM SEE VERBRAUCHERMARKT
ERSATZNEUBAU " NETTO"
M = 1:1000



1. Festsetzungen durch Planzeichen

Art der Nutzung	
Bauweise	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
Dachneigung	

- SO Sondergebiet "Verbrauchermarkt"
- 1 Zahl der Vollgeschosse
- 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
- 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- 0 offene Bauweise
- 0°-8° Dachneigung
- PD,FD Flachdach, Pultdach

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Grundstücksgrenze
- von Bebauung freizuhalten Fläche
- geplantes Gebäude
- bestehendes Gebäude
- Gehsteig
- Schleppkurve
- Versorgungsanlage Trafostation
- ✕ Abbruch
- ▲ Grundstückseinfahrt
- Sichtdreieck
- Straßenachse
- vorhandene Böschung
- Grünflächen
- heimische standortgerechte Baumbepflanzung

2. Textliche Festsetzungen

2.1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich umfasst ein Teilgrundstück der Fl. Nrn. 380, 379, 378 der Gemarkung Altenmuhr. Die nachfolgende Planzeichnung im Maßstab 1:1000 legt den Geltungsbereich fest.

2.2 Baugrenzen

(1) Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
(2) Bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die zur Versorgung dienende Trafostation, ist vorhanden.
(3) Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

2.3 Maß der baulichen Nutzung, Sondergebiet

(1) Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ), im Sinne des § 19 BauNVO, von 0,8 festgesetzt.
(2) Es wird eine Geschossflächenzahl (GFZ), im Sinne des § 20 BauNVO, von 1,2 festgesetzt.

2.4 Örtliche Bauvorschriften

(1) Es gilt die offene Bauweise nach § 2 Abs. 2 BauNVO.
(2) Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. 1 Vollgeschoss festgelegt. (I)
(3) Die Gebäudehöhe wird auf max. 8,5 m festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt hierbei die Gebäudeoberkante. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Fußboden des bestehenden Marktes.
(4) Als Dachformen für Hauptgebäude sind Flach-(FD) und Pultdächer (PD) zulässig.
(5) Die Dachneigung wird von 0° bis 8° festgesetzt.

2.5 Zulässige Verkaufsflächen

(1) Die gesamte Verkaufsfläche für Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) beläuft sich auf max. 1.199,0 m².

2.6 Grünordnung

(1) Durch d. Neuordnung d. Stellplätze wird, trotz nicht anzuwendender Eingriffsregelung § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, eine Durchgrünung des Baugebietes vorgesehen. Grünflächen entstehen entlang der Grundstücksgrenzen und integriert in d. Parkflächen. In diesen Bereichen sollen heimische standortgerechte Bäume gepflanzt werden.
(2) Zur Sicherung von Sichtdreiecken bzw. Freihaltung v. sichtversperrenden Anlagen ist das konstruierte Sichtfeld von Anpflanzungen mit einer Wuchshöhe v. „über 80 cm“ ab Oberkante Straßenmitte freizuhalten.

2.7 Schalltechnische Vorschriften

(1) Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) v. 26.08.1998 in der aktuellen Fassung v. 01.06.2017 einzuhalten. Dabei dürfen die Beurteilungspegel durch den Anlagenbetrieb inklusive Geräusche aus Vorbelastung (zusammen mit Lärmbeiträgen anderer Anlagen und durch Liefer-, Lade- und Fahrverkehr in der Summe der Lärmvor- u. Zusatzbelastung) die nach Nr. 6.1 der TA Lärm festgesetzten Immissionsrichtwerte in der unmittelbar anliegenden Nachbarschaft nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen nach dem sog. Spitzenpegelkriterium d. zulässigen Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und

in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr u. auf die Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr. Im Norden des Plangebietes ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m zu errichten. Anlieferungen innerhalb der ungünstigsten Nachtstunden (22:00 bis 06:00 Uhr) sind schalltechnisch nicht möglich. Abweichungen zu den in der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrag Nr. 3231550 der IFB Eigenschenk GmbH vom 06.12.2023 zugrunde gelegten Berechnungsannahmen sind nur dann zulässig, soweit keine relevante Lärmerhöhung besteht u. die Beurteilungspegel hierdurch zu keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwertanteile führen u. keine Überschreitungen d. Geräuschspitzen zu Anforderung des Spitzenpegelkriteriums auftreten.

3. Textliche Hinweise

(1) Zwischen geplanten Baumstandorten u. Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten. In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete u. ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
(2) Unterirdische Leitungsstraßen sind von jeglicher Be- u. Überbauung, Überschüttung u. Bepflanzung mit Bäumen oder Büschen freizuhalten. Es dürfen hier keine Baustelleneinrichtungen oder Materiallagerungen vorgenommen werden. Der Bestand, Betrieb, die Entstörung u. der Unterhalt der Leitungen müssen jederzeit sichergestellt sein.
(3) Bei allen Pflanzungen sind die Regelungen des bay. Nachbarrechts (Gesetz zur Ausführung d. Bürgerlichen Gesetzbuchs u. anderer Gesetze (AGBGB) Fundstelle: BayRS IV, S. 571), vor allem hinsichtlich der notwendigen Pflanzabstände zu beachten.
(4) Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt f. Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind Eigentümer u. Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der in der an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände u. der Fundort sind bis zum Ablauf v. einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o.g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde u. dem BfLD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BfLD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

(5) Die erforderliche Löschwassermenge f. d. Grundschutz ist mit 48 m³/h gewährleistet – weitergehenden Löschwasserbedarf hat der Vorhabenträger selbst abzusichern.
(6) Zufahrten zu d. angrenzenden land- u. forstwirtschaftlichen Flächen sind während u. nach der Bauzeit sicherzustellen. Gleiches gilt f. die Funktionsfähigkeit v. Drainagen, Vorflutern u. Gräben. Randbegrünungen sowie im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen notwendige Bäume und Hecken sollten so angelegt werden, dass eine Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken und Wegen nicht erfolgt. Als Abstände empfehlen wir mindestens 3,5 bis 4 m. Für eine Pflege der Hecken u. Bäume ist zu sorgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Altmühlsee hat in der Sitzung vom 18.10.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.11.2023 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig in der Zeit vom 18.12.2023 bis 26.01.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.11.2023 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.12.2023 bis 26.01.2024 frühzeitig öffentlich ausgelegt.
- Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2024 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durch die förmliche Auslegung in der Zeit vom 23.04.2024 bis 24.05.2024 beteiligt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2024 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.04.2024 bis 24.05.2024 förmlich öffentlich ausgelegt.
- Der Zweckverband Altmühlsee hat mit Beschluss der Verbandsversammlung vom ... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... den als

Gunzenhausen, _____ Karl-Heinz Fitz, Verbandsvorsitzender Siegel

7. Ausgefertigt

Gunzenhausen, _____ Karl-Heinz Fitz, Verbandsvorsitzender Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gunzenhausen, _____ Karl-Heinz Fitz, Verbandsvorsitzender Siegel

ZWECKVERBAND ALTMÜHLSEE VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SONDERGEBIET ERSATZNEUBAU VERBRAUCHERMARKT"

NACH § 13a BauGB INNENENTWICKLUNG

GEMEINDE MUHR AM SEE, VERBRAUCHERMARKT
ERSATZNEUBAU " NETTO"
FL.NR. 380,379,378, GEMARKUNG ALTENMUHR



PLANUNGSHOHEIT:

ZWECKVERBAND ALTMÜHLSEE
MARKTPLATZ 25
91710 GUNZENHAUSEN

PLANUNG:



MARKTPLATZ 25
91710 GUNZENHAUSEN
TEL. (0918) 3110-01-0 MAL@PLANBAU-GUN.DE

BRUKENWEG 1 91710 GUNZENHAUSEN
TEL. (0918) 3110-01-0 MAL@PLANBAU-GUN.DE

GUNZENHAUSEN, DEN 01.11. 2023/ GEÄNDERT 13.03.2024