BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
„VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN SO LEBENSMITTELMARKT"
GEMARKUNG BISCHOFSMAIS

Präambel:

Die Gemeinde Bischofsmais erlässt aufgrund §2 Abs. 1, §8 § und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7.11.2017 (BGBl.I S.3634) zuletzt geändert durch Art.2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl.I S.2808), aufgrund der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 Art.61 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 Raumordnungsgesetz und §21 BNatSchG dieen Bebauungs und Grünordnungsplan als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

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

SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Zulässige Nutzungen: Lebensmittel Vollsortimente bis maximal 1.200 m2 Verkaufsfläche
Backwaren, Reformwaren, ergänzendes Nebensortiment
+ integrierter Backshop

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

Nutzungsschablone

1. Bauweise	
II | II +	2. zulässige Wandhöhe max. 9,0 m / Firsthöhe max. 11,00 m Als Wandhöhe gilt das Maß von der festgesetzten Erdgeschoßrohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Dachhaut (traufseitig) bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika nach Art.6 BayBo aktuelle Fassung.
3. max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 BauNVO	
4. Zahl der Vollgeschosse	
5. max. zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO	
6. Dachgestaltung	
7. Bauweise	

3. Bau-weise, Baugrenzen (§9 Abs 2 Nr 1 BauGB, §§22,23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise bei Gebäudelängen > 50 Meter

Baugrenze , die Baugrenze darf durch untergeordnete Anbauten überschritten werden.

4. Werbung

Werbeportal, max. Grundfläche 4 m2, max. Höhe 6 m, beschriftet, 4-seitig, beschriftet

Freistehende Werbeanlagen (Zufahrtsplan, Sammelschild) (siehe textliche Festsetzungen Punkt 9.7.)

Freistehende Werbeanlage – Fahnenmast

Aktionsfläche

Werbewürfel

5. Verkehrsflächen (§7, Abs. 1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Bereiche für Ein-bzw. Ausfahrten und Anschluss an Verkehrsflächen

Private Verkehrs- und Erschließungsfläche

Öffentlicher Gehweg

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Aufstellbereich laut Vorgabe Straßenbaubehörde für Müllabfuhr

Straßenbegrenzungslinie

6. Festsetzungen Grünordnung (§9 Abs 1 Nrn.14 und 15 BauGB)

Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung gemäß textlicher Festsetzung 17.1

Pflanzung von Bäumen 2. Oder 3. Ordnung gemäß textlicher Festsetzung 17.1

Pflanzung von Obstbaum-Hochstämmen gemäß textlicher Festsetzung 17.1

Straßenbegleitgrün öffentlich

Zu begrünende Freifläche

Erhalt vorhandener Gehölze

Erhalt von Vegetation und Geländeform

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen; Pflanzung einer 4-reihigen Baum Strauchhecke mit standortheimischen Gehölzen gemäß beigefügter Artenliste und Vorgaben in den textlichen Festsetzungen, Baumanteil ca. 10%

Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen; Pflanzung einer 3-reihigen Baum Pflanzung von Schwarz-Erle, Pfaffenhütchen, Faulbaum, Grauweide, Gewöhnlicher Traubenkirsche, Schwarzem Holunder gemäß Vorgaben in den textlichen Festsetzungen

Erhalt vorhandener Grabenstrukturen

Pflanzung von Gräsern in Bereich von geplanter Überfassung; Anschlusss an bestehendes Grabensystem

Zusätzliche Versickerung des Dunjhwasses durch Grabenanstau mittels Einstaudrell

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, baulliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche Grünschnittsammelstelle ausgeschlossen und nicht zulässig; Lagerplatz in einer Mindestgröße Eingriffs sowie funktionaler Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope. (Größe: 2.178 m2)

Entwicklung Extensivwiese; Ausgleichung über 3 Jahre durch 3-4-malige Mahd pro Jahr; anschließend einer/zweimaige Mahd pro Jahr; Mahdgutentfernung; Verzicht auf den Gemeindegebiet (Anforderung Spenderfläche G214-QUE616 gemäß Bayfloraweb); Ausbringung von Heublumensaat (Herkunftsgebiet Alpenvorland, Herkunftsregion 19 Bayerisches und Oberpfälzer Wald (auch als Schlitzsaatgut nicht Aufbrechen der Grasnarbe möglich); anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erstes Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schleppenmähwerken

Entwicklung Nasswiese; Oberbodenabtrag bis knapp oberhalb der Grabensohle der jeweils angrenzenden Gräben; Ausbringung durch Mähgutübertragung aus dem Gemeindegebiet (Anforderung Spenderfläche G222-GNO696 gemäß Bayfloraweb); Herkunftsgebiet 19 Regiosaatgut für Feuchtwiese der Herkunftsregion 19 Bayerisches und Oberpfälzer Wald (auch als Schlitzsaatgut durch 2-malige Mahd pro Jahr, erstes Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schleppenmähwerken

A Oberbodenabtrag von ca. 5-10cm

B Oberbodenabtrag von ca. 5cm

Nachrichtliche Darstellung

Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern

Gräben angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Weitere Planzeichen

Vermeidung von vorhabenbedingten Entwässerungsanlagen auf die angrenzende Nasswiese durch Lehmschlag; Der Lehmschlag ist bis zur nächst tieferen Grabensohle mindestens 30 cm stark zu ziehen; Sohle der geplanten Gebäudeentwässerung ausschließen Es ist eine schriftliche Hinterfüllung vorgesehen. Der lehm ist jeweils lagenweise in einer Mächtigkeit von ca. 20 cm und in plastischen Zustand einzubauen und zu verdichten.

Festsetzungen Ausgleichsfläche Hochdorf

Planzeichen Ausgleichsfläche Hochdorf

Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Einfriedungen, bauliche Anlagen, Nutzung als Lagerfläche Grünschnittsammelstelle ausgeschlossen und nicht zulässig; Ausgleichsfläche für vorhabenbedingte Eingriffe sowie funktionaler Ausgleich für Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope. (Größe: 2.178 m2)

Entwicklung Extensivwiese; Ausgleichung über 3 Jahre durch 3-4-malige Mahd pro Jahr; anschließend einer/zweimaige Mahd pro Jahr; Mahdgutentfernung; Verzicht auf den Gemeindegebiet (Anforderung Spenderfläche G214-QUE616 gemäß Bayfloraweb); Ausbringung von Heublumensaat (Herkunftsgebiet Alpenvorland, Herkunftsregion 19 Bayerisches und Oberpfälzer Wald (auch als Schlitzsaatgut nicht Aufbrechen der Grasnarbe möglich); anschließend Pflege durch 2-malige Mahd pro Jahr, erstes Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im September; das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schleppenmähwerken

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

Rigolenversickhalung

Abgrabungen/Aufschüttungen max 1:1,5

Maschinensetzbar Oberbodenmieten

Regiosaatgut Feuchtwiese

Geplante Regenwasserleitung Öffentlich

Sinkkasten für Entwässerung

Kabel Mittelspannung Bestand Bayernwerk Netz
und Schutzstreifen 0,5 Meter beiderseits zur Trassenachse

Freileitung Mittelspannung Bestand Bayernwerk Netz

Erhalt Grabenstruktur

Das Mähgut ist immer abzutransportieren, keine Düngung, kein Einsatz von Pestiziden, kein Einsatz von Schleppenmähwerken. Es ist eine Pflanzung von Obstbäumen (bzw 50% in Hochstuschenform) als Kulturgutbestand zu ersetzen (siehe textliche Festsetzung). Mahd nur bei ausreichend trockenen Bodenverhältnissen zur Vermeidung von Bodenverdichtung.

7. Sonstige Planzeichen

Sichtfeld
Innerhalb von Sichtdreiecken darf die Sicht an 0,80 M Höhe nicht beeinträchtigt werden.

St | Na Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
ST= Stellplatz
Na= Nebenanlage, Wandhöhe max. 2,2 m

St ST= Stellplatz mit E-Ladeinfrastruktur

E-Ladesäule

Nordpfeil

Flurstücksnummer

Bestehende Grundstücksgrenze

Topografische Linien bestehend

Rampe

A Anlieferzone

7 Gebäudevorbereiche

Geplante Stützwand

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

9. Gestaltung der baulichen Anlagen

9.1 Dachform und Dachneigung
Pultdach bis 18°, Satteldach bis 25°, Flachdach

9.2 Dachdeckung
Dachpappe, Kies, Betondachsteine oder Blechdeckung (nicht reflektierend oder glänzend)
Für untergeordnete Bauteile sind auch Glasersetzungen zulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig.
Unbeschichtete Zink-, Blei- und Kupferdeckungen sind unzulässig.

9.3 Aufbauten zur Belichtung
Oberflächenfarbe grau zulässig.

9.4. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
In den Flachdächern angeordnete Anlagen dürfen senkrecht (flassadenbündig) ausgeführt werden.
Auf Schrägdächern sind blendfreie und unzulässig.
Anlagen als vorgelagerter Sonnenschutz sind zulässig.
Solaranlagen bei Flachdächern sind nur zulässig, wenn sie eine Mindestfläche von 50 Prozent der Dachfläche und vom Dachrand einen Abstand von mind. 2,0 Meter einhalten.
Es ist ein geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße durch die Anlagen im Bereich des SO-Gebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

9.5 Fassadengestaltung
Putzbauten
Putzfassaden
Fassadenverkleidungen aus Faserzement, Mineralfaserplatten,-, Metall oder Holz

9.6 Wand-und Firsthöhen
Die maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen dürfen technischbedingt Überschreitungen durch Schornsteine, Kamine, Verflüssigungs- Lüftungsanlagen etc. mit maximal 10% des Dachfläche überschreiten, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist.

9.7 Werbeanlagen
Eigenwerbeanlagen (auch beleuchtet) am Gebäude oder freistehend sind am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen haben einen Abstand zu Straßenbegrenzungslinien von mindestens 5 Meter zu wahren. Werbeanlagen dürfen weder Bauwerk sowie kein Landschaftsbild, Orts- und Straßenbild anzupassen. Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselnden oder bewegten Lichtern sind unzulässig. Es ist insektenschonendes Licht zu verwenden.
Freistehende Werbeanlagen (siehe 4.)
Werbeportal: Grundfläche max. 4m2, max. Höhe 6m, beschriftet, 4-seitig beschriftet, Einfahrtsplan: max. Grundfläche 1,0 m², max. Höhe 2,0 m, beidseitig beschriftet, Sammelschild: max. Grundfläche 3,0 m², max. Höhe 4,0 m, beidseitig wirkend, beleuchtet.

9.8 Außenbeleuchtung
Parkplatz-und Betriebsbeleuchtungen sind so anzuordnen und auszubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für die Umgebung entstehen.
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der REG 5 darf durch Parkplatz- und Gebäudebeleuchtung nicht beeinträchtigt werden.
Die Werbeanlagen dürfen nicht reflektieren. Sie sind so zu gestalten, dass sie in Form, Farbe und Beleuchtung mit den Verkehrszeichen verwechselt werden können.
Die Werbeanlagen müssen hinsichtlich Standfestigkeit und Konstruktion den dadaichen Bearsprochungen, insbesondere den Windlasten, Schnee- und Eislasten standhalten können.
Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der REG 5 darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
Die verwendeten Beleuchtungsmittel für die Beleuchtung im Sondergebiet bei Nacht, müssen eine Lichtfarbe mit einem Spektrum im Bereich des Rot-Gelb-Farbenbruches aufweisen (Kaltweißen Stand der Technik sind dies LED-Lampen). Es ist ausschließlich insektenschonendes Licht zu verwenden.

Für die Außenbeleuchtung sowie bei der Beleuchtung der Werbeanlagen sind insbesondere LED-Niedrigenergieleuchten oder LED-Lampen zulässig. Es sind warmweiße Lichtquellen (max. 2.700 Kelvin) ohne UV- LichtEmissionen zu wählen. Die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß (Bedeutungsgrad) zu begrenzen und mit Bewegungsmeldern zu reduzieren. Die Lichtabstrahlung ist nach oben zu ausschließen. Es ist ein geeigneter Weise dafür Sorge zu tragen, dass die Verkehrssicherheit auf der Kreisstraße durch die Anlagen im Bereich des SO-Gebietes nicht geblendet oder irritiert werden.

9.9 Einfriedungen
Es sind keine Einfriedungen zulässig.

10.2 Geländegestaltung
Die Geländeveränderung wird durch die Nutzung der Fläche als Einkaufsmarkt mit Parkplätzen und einer maximalen Neigung der privaten Erschließungsfläche von 2% vorgegeben. Stützwände sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Stützwände sind grün zu bepflanzen oder zu begrünen. Stützwände dürfen nicht dieht als in Verhältnis 1:1,5 sein. Sie müssen an das ursprüngliche Gelände angepasst werden. Geländeveränderungen und Geländeveränderungen sind aufgrund der Ungeländesituation bis zu einer Höhe von 4,00 m zulässig. Geländeaufschüttungen sind so vorzunehmen, dass die Entwässerung angrenzender Oberflächenwasser nicht auf Nachbargrundstücke gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungseinrichtungen (z.B. Rinne, Mulde, Sickerkörper, etc.) anzulegen.

10.3 Abstandsflächen
Die Tiefe der Abstandsflächen im Sondergebiet (SO) und analog dem Gewerbegebiet gemäß Art.6 Abs.5 Satz 2 BayBO festgesetzt: auf allen Seiten 0,2 H, jeweils direkt mindestens 3 m

11. Freiflächen und Verkehrsflächen

11.1 Freiflächen, die nicht dem Verkehr bzw. dem Parken dienen, sind zu begrünen. Die Grünflächen sind mit standortheimischen und gepflanzt werden. Stellplätze sind in großflächiger Weise mit durchlässigen Belägen auszuführen.

11.2 Straßenentwässerung
Abwasser und Oberflächenwasser aber Art dürfen von Bauflächen, einschl. aller Verkehrsflächen, nicht auf den Straßengrund der Kreisstraße RE 5 und in die Straßenentwässerungseinrichtungen abgeleitet werden. Der Anfluss des Straßenoberflächenwassers der öffentlichen Straße darf nicht behindert werden.

11.3 Zufahrt und Erschließung
Die Zufahrt erfolgt von der Kreisstraße KI RE5 8 aus über die bestehenden Anbindung. Die Zufahrt ist mit einer Verkehrsschwellgestaltet und vom Straßenbaulastträger einer Verbreiterung der Kreisstraße mit Aufseitlichkeit für Linksabbieger ausgestattet. Die Anbindung ist mit Rücksicht auf Fußgänger gestaltet. Diese Verbesserung ist vom Vorhabenträger herzustellen. Die bestehende Grundstücksentwässerungsstraße (GVS) zum Sportplatz ist auf 3,50 Meter verbreitert. Die Grundstücksentwässerungsstraße auf 3,50 Meter verbreitert werden. Auf der Rechtsfahrbahn des § 44 abs. 1 Satz 2 und 3 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 31 Abs.2 StB BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bischofsmais, den ……

……
(Siegel)
……
Erster Bürgermeister

12. Immissionschutz

Der Schalltechnische Bericht wurde mit Datum vom 13.02.2024 von GeoPan GmbH, Osterhofen, erstellt.

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und folgende technische, sowie organisatorische Schallschutzmaßnahmen zu beachten:

- Die Öffungszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf den Tagzeitraum
  zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen zu beschränken.
  zwischen 7.00 und 20.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen zu beschränken.
- Die Betriebszeiten des Lebensmittelmarktes sind auf den Zeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr an Werktagen sowie Sonn- und Feiertagen zu beschränken.
- Der Gaskühler für den Einkaufsmarkt darf einen Schallleistungspegel von 65 dB(A) nicht überschreiten.
- Die Zu- und Abfahrtfüngen dürfen einen Schallleistungspegel von insgesamt 75 dB(A) nicht überschreiten. Es ist auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken.
- Die Einkaufswagen-Sammelboxen auf dem Parkplatz sind seitlich einzuhausen und zu überdachen.
- Die Zuliefertreiben für den Bio- und Einbäckerwirt sind auf den Tagzeitraum (6h – 22h) zu beschränken. Eine Nachtanfahrung durch Lieferfahrzeuge ist nicht zulässig. Transporter ist nicht zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bischofsmais hat in der Sitzung vom 01.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Erörterung der allgemeinen Zielen und Zwecken der Bauleitplanung wurde mit Ad-hoc Zeit vom 08.03.2024 bis 08.04.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fo ein Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung von Bekanntmachung vom 01.03.2024 durchgeführt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2024, wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.02.2025 bis 01.04.2025 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Bischofsmais hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.08.2025 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bischofsmais, den ……

……
(Siegel)
……
Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt
Bischofsmais, den ……

……
(Siegel)
……
Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde am ……gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermann zu Zeit bereitgehalten und über diesen Inhalt wird Auskunft erteilt. Es ist darauf hingewiesen worden, dass eine Entschädigung nach Art. 42 BayNRG i. V. m. § 39 Abs. 1 und 2 BauGB und der §§ 74 Abs. 3 Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und der §§ 74 Abs. 2 StB BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bischofsmais, den ……

……
(Siegel)
……
Erster Bürgermeister

SO
SO
SO