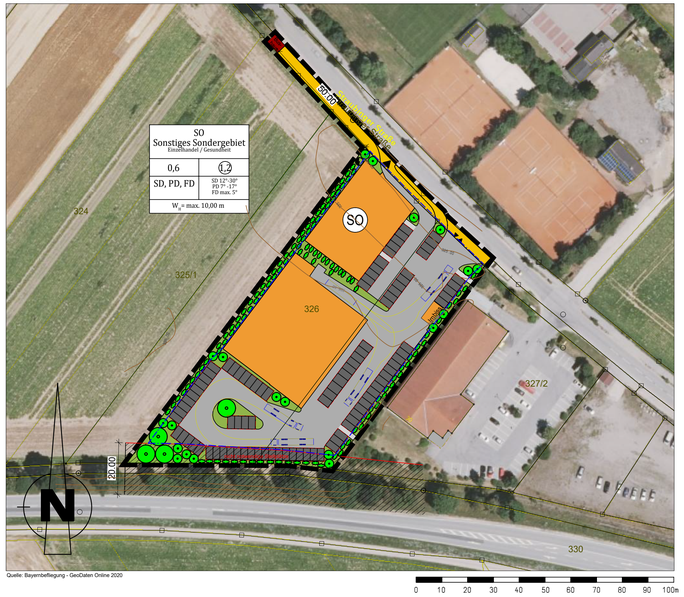
Bebauungs- und Grünordnungsplan "Einzelhandel Pfatter"
M 1 : 1000



Quelle: Bayernbefliegung - GeoDaten Online 2020

Übersicht mit HQ-100 Bereich
maßstabslos

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Pfatter erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch den am 29.07.2017 in Kraft getretenen Art 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. S. 2808); Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl S. 260); Art 81 Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl S 523) und Baunutzungsverordnung in der Fassung vom der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch den am 13. Mai 2017 in Kraft getretenen Artikel 2 sowie Artikel 3 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als **SATZUNG.**

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Fl. Nr. 326, 327, 322 (TF), jeweils Gemarkung Pfatter)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Einzelhandel / Gesundheit

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Baugrenze gemäß § 23 BauNVO

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

1	
2	3
4	5
6	

1: Art der Baulichen Nutzung
2: Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
3: Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
4: Zulässige Dachformen
5: Zulässige Dachneigungen
6: max. Wandhöhe

VERKEHRSFLÄCHEN

▼▲ Ein-/ und Ausfahrt

▲ Ausfahrt

20 m - Anbauverbotszone

DARSTELLUNGEN ALS HINWEIS (ohne Festsetzungscharakter)

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Wendebereich LKW

Bushaus

mögliche Stellplatzanordnung

mögliche Private Straßenverkehrsfläche

mögliche Private Gehfläche

zu begrünende Fläche

zu pflanzender Baum / Strauch (siehe Pflanzliste)

Gebäude, Darstellung unverbindlich

Trafo

PLANGRUNDLAGE

best. Flurstücksgrenze

326 best. Flurnummern

325,00 Höhenlinie mit Angabe in Metern über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1) ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 11 BauNVO)
Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel und Gesundheit
Folgende Nutzungen sind zulässig:
"Lebensmitteleinzelhandel inkl. Backshop und Cafe bis max. 1.200 m² VK
Physiotherapie bis max. 600 m² NFL
Apotheke mit Autoschalter bis max. 300 m² NFL
Imbiss mit Grundfläche max. 80 m²"

2) MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1) Die zulässige Grundflächenzahl auf dem Grundstück beträgt Sechzig vom Hundert (GRZ 0,6).
Abweichend von §19 Abs. 4 S. 3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von §19 Abs. 4 S. 1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,9 überschritten werden.

2.2) Die zulässige Geschossflächenzahl auf den Grundstücken beträgt Hundertzwanzig vom Hundert (GFZ 1,2).

2.3) Wandhöhe: max. 10,0 m, gemessen von 325,5 m ü NN bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika.

3) ÜBERBAUBARE FLÄCHEN / ABSTANDSFLÄCHE / BAUWEISE
Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt auf jeder Seite abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,25 h, mind. 3,00m.
Gemessen ab 325,5 m ü NN
Im Geltungsbereich sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.
Abweichende Bauweise zulässig.

4) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO
Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen:
Dachform: Dächer sind ausschließlich als Sattel-, Pult- und Flachdach zulässig. Gründächer werden empfohlen.
Dachneigung: Die zulässige Dachneigung bei SD darf eine Neigung von 30° Grad bezogen auf die Horizontale nicht überschreiten. Mindeseniegung 12 °.
Bei einem PD zwischen 7° - 17°. Bei einem FD max. 5°
Als Einfriedung sind freistehende, kleintierdurchlässige Drahtzäune ohne massive Zaunsockel zulässig.
Die Zaunhöhe darf 2,00 m nicht überschreiten (gemessen von 325,5 m ü NN).

5) STELLPLÄTZE:
Stellplätze sind gemäß der GaStellV erforderlich. Diese sind wenn möglich wasserdurchlässig zu gestalten.

6) AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN
Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken.
Die Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO.

7) ABWASSERENTSORGUNG
Schmutzwasser
Im Plangebiet wird das anfallende Schmutzwasser über Sammelleitungen der bestehenden kommunalen Kläranlage zugeführt. Die Kanalleitungen werden entsprechend den DIN- Normen und der örtlichen Gegebenheiten bemessen.

Oberflächenwasser/ Regenwasser
Weitere Festlegungen zu einer detaillierten Ausführung der Entwässerungsplanung sind im Zuge der Erschließungsplanung in Zusammenarbeit mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg und dem Landratsamt Regensburg durchzuführen. Sofern eine Regenrückhaltung notwendig wird, wird diese ausreichend erbracht.

8) GRUNDWASSER
Jahreszeitlich bedingt ist mit unterschiedlich stark zulaufendem Schichtenwasser zu rechnen. Geeignete Schutzmaßnahmen sind zu berücksichtigen.
Alle Eigentümer haben Ihr Grundstück vor Grund-, Hang- bzw. Schichtenwasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung vom Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen.

Die Entwässerung der Grundstücke ist so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser von höher liegenden Grundstücken in tiefer liegende abfließt. Keller- und Fundametdrainagen (Grundwasserableitungen) sind unzulässig.

9) WERBEANLAGEN
In dem sonstigen Sondergebiet SO sind innerhalb der Baugrenzen Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie Werbepylonen zulässig. Die Höhe des Pylons und der Fahnen beträgt max. 12,00 m, gemessen von 325,5 m ü NN.
bis Oberkante Pylon bzw. Oberkante Fahnen. Die Höhe der Schilder beträgt max. 4,00 m, gemessen von 325,5 m ü NN bis Oberkante Schild.

10) DENKMALSCHUTZ
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

11) SCHUTZ VOR WASSEREINBRÜCHEN
Auf die DIN 18533 Bauwerksabdichtung wird hingewiesen. Zum Schutz gegen Starkregenniederschläge wird empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand von 25cm über Geländehöhe bzw. Straßenoberkante zu legen.

12) GRÜNORDNUNG
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bei Durchführung der Erschließung.
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

12.1) **Maßnahmen zur Durchgrünung. Pflanzen von Bäumen und Sträuchern**
(Pflanzgebote nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die festgesetzten Bepflanzungen sind fachgerecht herzustellen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.
Ausfälle sind artgerecht zu ersetzen. Die zu verwendenden Pflanzen sind der Pflanzenlisten zu entnehmen.

12.2) **Abstand der Bepflanzung zu landwirtschaftlichen Grundstücken**
Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4,00 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Bei Sträuchern bis 2 m Wuchshöhe ist ein Abstand von 2,00 m erforderlich. (Art. 48 AGBGB).

12.3) **Bodenbrüter**
Um sicher zu gehen, dass mögliche Bodenbrüter nicht beeinträchtigt werden dürfen Oberbodenarbeiten nicht während der Brutzeit von März bis Juli gemacht werden. Sollten bauablaufbedingt Oberbodenarbeiten im Schutzzeitraum erforderlich sein, ist die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten durch eine fachkundige Person zu prüfen. Bei Auffinden von Brutplätzen ist die zuständige untere Naturschutzbehörde zu informieren.

12.4) **Pflanzgebote auf privaten Flächen**
Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum der Pflanzenliste Punkt 12.5 zu pflanzen. Mit der Vorlage des Bauantrags ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.
mindestens 10 % der Gesamtfläche sind mit Bäumen und Sträuchern zu versehen.
Die Begrünung der privaten Flächen ist spätestens 1 Jahr nach der Inbetriebnahme der Gebäude zu vollziehen. Die Fertigstellung der Begrünungsmaßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im LRA Regensburg anzuzeigen. Die Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.
Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen sind mit einer mindestens 2-reihigen Strauchpflanzung zu hinterpflanzen. Für diese Bepflanzung ist ein mindestens 2,00 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

12.5) **Naturschutzfachliche Kompensation gemäß Eingriffsregelung**
Der Ausgleich erfolgt auf der Fl. Nr 3842 in der Gemarkung Pfatter.
Es werden 0.2022 ha Ausgleichsfläche benötigt.
Näheres regelt die Angabe zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung als Bestandteil der Begründung.

12.6) **Pflanzenliste**
Hinweis:
Für die Bepflanzung darf nur autochthones Pflanzgut (Herkunftsregion 6.1 Alpenvorland = aut-09.00 EAB) verwendet werden. Der Nachweis der Herkunft ist zu erbringen.

Laubbäume (1. Wuchsordnung) – Auswahl
Acer platanoides - Spitzahorn
Quercus robur - Eiche
Tilia cordata - Winterlinde
Fagus sylvatica - Buche
Pflanzenqualifikation:
Hochstamm, mindestens 3 x v., StU 18/20.

Laubbäume (2. Wuchsordnung) – Auswahl
Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Malus sylvestris - Holzapfel
Sorbus aucuparia - Vogel beere
Crataegus monogyna - Weißdorn
Salix caprea - Salweide
Carpinus betulus - Hainbuche
Rhamnus cathartica - Faulbaum
Pflanzenqualifikation:
Hochstämme oder Stammbüsche mindestens 2 x v., StU 12/14 cm.

Sträucher - Auswahl
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Prunus spionsa - Schlehdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball
Rosa canina - Hundsrose
Pflanzenqualifikation:
Sträucher 2 x v., Höhe 60 bis 125 cm.

TEXTLICHE HINWEISE

ERSCHLIESSUNG
Das Gebiet wird an die zentrale Trink- und Wasserversorgung angeschlossen.
Die technische Infrastruktur wird erbracht. Die Stromversorgung ist ausreichend gesichert.

GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG
Grundstückserntwässerungen sind nach den anerkannten Regeln der Technik sowie DIN 1986 ff zu erstellen.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.01.2002 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.
Es ist zu beachten, dass verschmutztes Niederschlagswasser von Gewerbeflächen und stark frequentierten Parkplätzen, abhängig von Art und Grad der Verschmutzung, gegebenenfalls einer Reinigung bedarf bzw. nicht versickert werden darf.
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu begrenzen. Grünflächen sollten für die Versickerung genutzt werden. Stellplätze sind entweder wasserdurchlässig zu gestalten (Rasenfugenpflaster, Schotterrasen) oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet ist.

GEWÄSSER UND WILD ABFLIESSENDE WASSER
Bauliche Anlagen sind vielfältigen Gefahren durch Wasser ausgesetzt. Ferner muss mit Hang-/ Schichtwasser gerechnet werden. Wir empfehlen daher, Keller oder vergleichbare bauliche Anlagen wasserdicht auszuführen. Das bedeutet auch, dass alle Öffnungen sowie Leitungs- und Rohrdurchführungen wasserdicht oder anderweitig geschützt sein müssen. Detailliierte Empfehlungen zum Objektschutz und baulichen Vorsorge enthält die Hochwasserschutzfibel des Bundesumweltministeriums (www.bmub.bund.de; Suchbegriff „Hochwasserschutzfibel").

REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG
Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.

DENKMALSCHUTZ
Sollten bei Bauarbeiten unbekannte Bodendenkmäler sichtbar werden, muss die zuständige Dienststelle gem. Art. 8 Abs. 1 DSchG umgehend davon unterrichtet werden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind gem. Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

BAUVERBOTSZONE
Nicht notwendige Stellplätze dürfen die 20-Meter-Anbauverbotszone zum Fahrbahnrand überschreiten.

LANDWIRTSCHAFTLICHE UMGEBUNG
Es muss sichergestellt werden, dass die landwirtschaftliche Bewirtschaftung der umliegenden Ackerflächen ohne Einschränkungen weiterhin möglich ist. Von diesen können bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Staub, Lärm und Geruch ausgehen. Diese können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten.

LÖSCHWASSER
Es muss sichergestellt werden, dass die Löschwasserversorgung ausreichend ist.
Die Löschwasserversorgung richtet sich nach W 405 DVGW und muss gewährleistet sein. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Sofern die Versorgung nicht durch das öffentliche Wasserleitungsnetz zur Verfügung gestellt werden kann, hat dies durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück zu erfolgen.

VERFÜLLUNG / AUFSCHÜTTUNG
Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden.

ALTLASTEN / BODENSCHUTZ
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 zwischenzulagern.
Zur Schonung unserer Ressourcen sind zur Befestigung des Untergrunds (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig Recycling-Baustoffe (RC-Baustoffe) zu verwenden. Hierbei ist zwingend der RC-Leitfaden zu beachten. Informationen finden Sie unter www.rc-baustoffe.bayern.de.
Beim Erdaushub ist der wertvolle Mutterboden seitlich zu lagern und abschließend wieder als oberste Schicht einzubauen bzw. einer geeigneten Verwendung zuzuführen (Rekultivierung, Bodenverbesserung in der heimischen Landwirtschaft) (§ 202 BauGB).

Planverfasser
Bebauungsplan:

INGENIEURBÜRO MARTIN HUBER
DIPL. ING. FÜR BAUWESEN
REGENSBURGERSTR. 24, 84048 MAINBURG
Tel.: 08751/86 800, Fax.: 08751/86 80-80
e-mail: info@ing-huber.com

Planverfasser
Grünordnungsplan:

LANDSCHAFTSARCHITEKT
ERWIN FRÖSCHL DIPL. ING FH
ULMENWEG 8
93333 NEUSTADT A. D. DONAU
Tel .:09445/21117
e-mail: erfroeschl@aol.com

Pfatter, 13.09.2022/J. Herrmann

Prj.Nr. 2021-279

GEMEINDE PFATTER

Landkreis Regensburg Regierungsbezirk Oberpfalz

Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan mit der Bezeichnung „Einzelhandel Pfatter" in der Gemeinde Pfatter - Endfassung i.d.F. vom 13.09.2022

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 01.03.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2022 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat am 07.04.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 14.03.2022 bis 13.04.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 19.07.2022 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 07.06.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.06.2022 bis 19.07.2022 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Pfatter hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 13.09.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.09.2022 als Satzung beschlossen.

……, den ……
Gemeinde
(Siegel)
……
Bürgermeister

7. Ausgefertigt

……, den ……
Gemeinde
(Siegel)
……
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _ _ _ _ _ gemäß § 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.

……, den ……
Gemeinde
(Siegel)
……
Bürgermeister