

**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

- 5. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
  - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen
  - Einfahrtbereich und Anschluss an die Verkehrsflächen
  - Lärmschutzwand Höhe 2 m

**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

**Planliche Hinweise**

- Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
- Werbepylon
- Höhenlinien

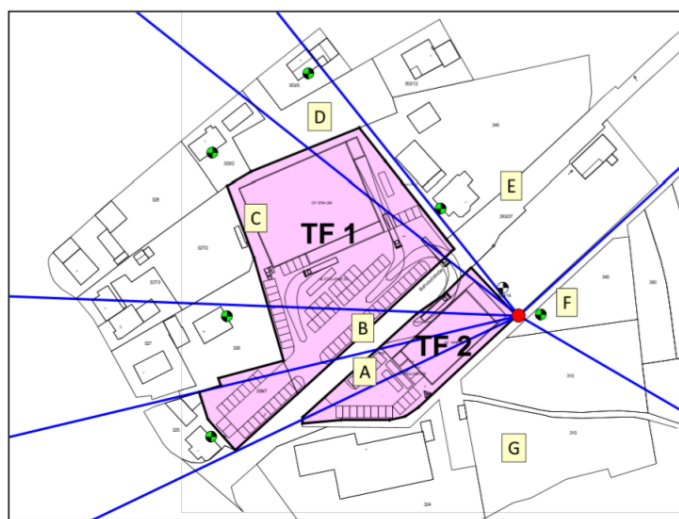
**3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)**  
 a abweichende Bauweise  
 Baugrenze

**Füllschema der Nutzungsschablone**

- |   |   |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 3 | 4 |
| 5 | 6 |
- 1 Grundflächenzahl
  - 2 Anzahl max. Vollgeschosse
  - 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)



Teilflächen und sektoren nach Schalltechnischer Untersuchung GEO.VER.S.U.M 11.05.2023

**Textliche Festsetzungen**

**1 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).

**2 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 bis maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, sowie ein weiterer Einzelhandelsbetrieb zulässig. Die Verkaufsflächen des Getränkemarktes und der dritten Ladeneinheit dürfen die Grenze zur Großflächigkeit nicht überschreiten.

**3 Maß der baulichen Nutzung**  
**3.1 Zulässige Grundfläche**  
 Die maximale Grundflächenzahl für 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.

**3.2 Zahl der Vollgeschosse**  
 Es wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt.

**3.3 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.

**4 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.

**5 Bauweise**  
 Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Es sind Gebäude mit I einer Gesamtlänge von über 50 m und seitlichem Grenzabstand zulässig.

**6 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. Sofern Dächer mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckung zum Einsatz kommen, sind diese nur mit einer geeigneten Beschichtung zu verwenden, um eine Auswaschung von Schwermetallen in das Niederschlagswasser zu vermeiden. Die Dachflächen dürfen zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden.

**7 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.

**8 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**  
 Stellplätze, Nebenanlagen, Garagen sowie Zufahrtbereiche sind nur in den dargestellten Flächen sowie innerhalb der Außenferse 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.

**9 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.

**10 Schallemissionen** (nach Schalltechnischer Untersuchung GEO.VER.S.U.M 11.05.2023)  
**10.1 Zulässige Schallemissionen**  
 Zulässig sind Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Sondergebiet Bahnhofstraße“, deren je Quadratmeter Grundfläche (innerhalb der Grundstücksgrenzen) abgestrahlte Schalleistung die Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00–22:00 Uhr) noch nachts (22:00–06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK Tag/Nacht pro m <sup>2</sup> in dB(A) ermittelt nach DIN 45691 und Zusatzkontingente nach Richtungssektoren				Sektor		Anfang	Ende
Teilfläche	Kontingent		Zusatzkontingent		Sektor	Tag	Nacht
	Tag	Nacht	Tag	Nacht			
SO TF 1	60	45	A	1	1	244,4	256,6
SO TF 2	63	48	B	2	2	256,6	272,2
			C	2	2	272,2	308,4
			D	3	3	308,4	321,4
			E	2	2	321,4	47,5
			F	2	2	47,5	120,3
			G	9	15	120,3	244,4
			Referenzpunkt		X	Y	
			Koordinaten		712906,55	5461443,72	

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) L<sub>eq</sub> durch L<sub>eq,i</sub> zu ersetzen ist. Die Berechnungen zur Emissionskontingentierung wurden bei Ansatz einer Flächenschallquelle mit dem Umgriff gemäß Übersichtslageplan im Anhang der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.U.M. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan "Sondergebiet Bahnhofstraße" nach dem Verfahren der DIN 45691, Abschnitt 5 durchgeführt. Hierbei wurden Emissionskontingente für unterschiedliche Gebiete ermittelt, die im Übersichtslageplan im Anhang der Schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.U.M. a.a.O.) bezeichnet sind. Es wurde mit freier Schallausbreitung unter alleiniger Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung bei einer Mittenfrequenz von f=500 Hz gerechnet. Die der Berechnung zugrundegelegten Nutzungsintensitäten und Nutzungszeiten sind einzuhalten. Dies sind

- Lebensmittelmarkt 5+1 LKW/Tag und 0 LKW/Nacht
- Getränkemarkt 6 LKW/Tag und 0 LKW/Nacht
- Einzelhandelsbetrieb 2 LKW/Tag und 0 LKW/Nacht

Dabei gilt als Tag die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr.

10.2 Anhand von schalltechnischen Gutachten kann von der Genehmigungsbehörde bei Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsanträgen von anzusehenden Betrieben der Nachweis gefordert werden, dass die festgesetzten Emissionskontingente eingehalten werden können. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.

10.3 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zu ässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung der Summation gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

10.4 Gebäude müssen gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz aufweisen.  
 10.5 Betriebsleiterwohnungen und Betriebsleitergebäude sind nicht zulässig.

**11 Wasserwirtschaft**  
 Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen. Regenwasser ist nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück zu versickern.

**12 Grünordnung**  
**12.1 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.

**12.2 Pflanzqualitäten**  
 Für die im Plan dargestellten Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen. Dabei sind folgende Mindestpflanzqualitäten einzuhalten:  
 Hochstamm, mind. 3x verpfälzt, mit Drahtballen, Stammumfang 16–18 cm

**12.3 Anpflanzen von Gehölzen**  
 Festgesetzte Pflanzarbeiten haben spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung zu erfolgen, spätestens jedoch im darauffolgenden Herbst. Zwischen den 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.

**13 Inkrafttreten**  
 Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Textliche Hinweise**

**1 Vermeidungsmaßnahmen**  
 Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergbauliche 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. Zaune sind weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsaugern zu gewährleisten.

**2 Bodenschutz**  
 Durch ordnungsgemäßen und sorgsamen 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. Anfallender, überschüssiger Boden ist in Abstimmung mit dem Markt Schmidmühlen abzuführen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen. Sollten sich Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben sind diese entsprechend gesetzlicher Vorgaben unverzüglich der zuständigen Behörde zu melden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 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 technischen Anforderungen maßgeblich.

**3 Starkregenerenisse**  
 Im Hinblick auf Starkregenerenisse ist mit über die Oberfläche ablaufendem Regenwasser zu rechnen. Es werden daher bauliche Vorkehrungen beim Bau von Lichtschächten, Kellerfenstern etc. gegen Wassereintriche, Vernässungen oder Verschlammungen empfohlen. So wird zum Schutz gegen Starkregenniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsstand von 20 cm über Geländehöhe zu legen. Gegebenenfalls lässt sich eine gleiche Wirkung auch durch entsprechende Gestaltung der Zugangsbereiche erreichen.

**4 Bodendenkmalpflege**  
 Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende ur- oder frühgeschichtliche Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1–2 DSchG unterliegen.

**5 Immissionen Lärm**  
 5.1 Es werden neben den Kontingentfestsetzungen die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten.

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungelaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im Bereich von Gebäuden situiert werden, die dem nächstgelegenen Immissionsort abgewandt sind.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

5.2 Unter Berücksichtigung der in der schalltechnischen Untersuchung (GEO.VER.S.U.M. Schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan "Sondergebiet Bahnhofstraße") beschriebenen Emissionsansätze für die gewerblichen Nutzungen können die Immissionskontingente, die der Sondergebietsfläche im Geltungsbereich des BPlans zur Verfügung stehen, eingehalten werden.

5.3 Die den schalltechnischen Festsetzungen zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften können beim Markt Schmidmühlen Rathausstraße 1, 92287 Schmidmühlen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

**5.4 Truppenübungsplatz Hohenfels**  
 Bebauungen oder Flächennutzungen dürfen in Hinblick auf die dafür geltenden Schallpegelrichtwerte (Immissionsrichtwerte) keinen einschränkenden Einfluss auf den Dienstbetrieb der Liegenschaften der US-Streitkräfte ausüben. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich militärische Liegenschaften (Truppenübungsplatz Hohenfels). Hiervon ausgehend sind bei Tag und Nacht Lärmemissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu erwarten. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Ersatzansprüche, bezüglich etwaiger Beeinträchtigungen durch von Truppenübungsplätzen / militärischen Liegenschaften ausgehende Emissionen geltend gemacht werden können.

**Verfahrensvermerke**

1. Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. 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.
3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. Der Markt hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schmidmühlen, den .....

..... (Siegel)

Peter Braun, Bürgermeister

.....

Schmidmühlen, den .....

..... (Siegel)

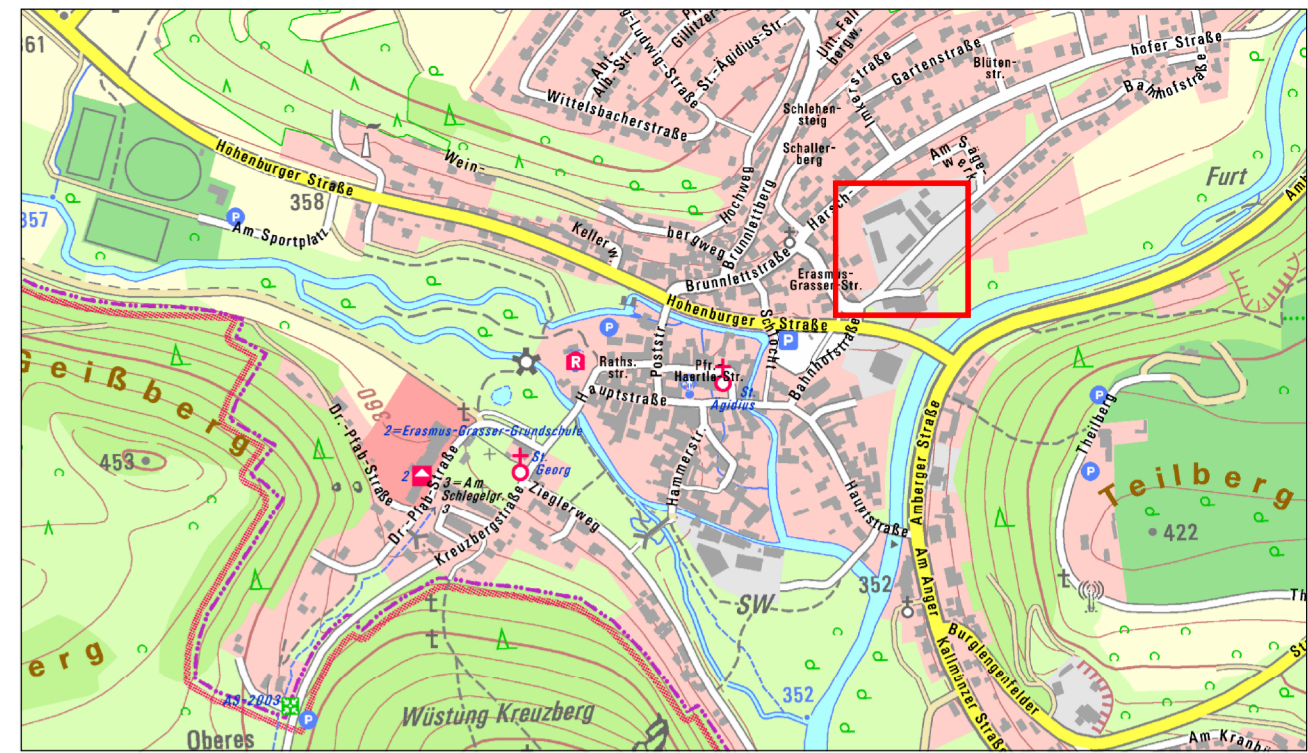
Peter Braun, Bürgermeister

.....

Schmidmühlen, den .....

..... (Siegel)

Peter Braun, Bürgermeister



Lageplan, Maßstab 1:10.000

**BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDUNGSPLAN "Sondergebiet Bahnhofstraße"**

**Entwurf**

**AUFTRAGGEBER:**

Markt Schmidmühlen  
 Rathausstr.1  
 92287 Schmidmühlen



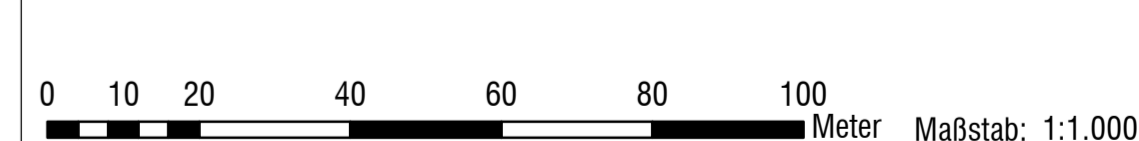
**AUFTRAGNEHMER:**

Planungsbüro  
 Dipl.-Ing. Ulrich Voerkelius

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landsht  
 Tel. 0871 273021 Fax. 0871 273022  
 info@voerkelius.de www.voerkelius.de



LANGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITECTEN



Verwendete Datenquellen:  
 Digitale Flurkarte (02/2022)  
 Digitale Ortskarte (LDBV 03/2021,02/2022)

3				
2	Entwurf	03.08.2023		UV
1	Vorentwurf	10.03.2022		DS
<b>Nr.</b>	<b>Änderungen und Ergänzungen</b>	<b>Datum</b>	<b>Anlass</b>	<b>gez.</b>