



## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- SO Sondergebiet Einzelhandel
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß
- GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- a abweichende Bauweise
- WH 9,00 m maximale Wandhöhe, gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens bis zur Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut
- Lw(t) ... dB(A) festgesetztes Emissionskontingent (tags) in dB pro m<sup>2</sup>
- Lw(n) ... dB(A) Emissionskontingent (nachts) in dB pro m<sup>2</sup>
- Lärmsektoren gemäß Schallschutzgutachten
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

## Grünordnung:

- Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, überlagert die Baufläche
- anzupflanzender großkroniger Baum
- anzupflanzender kleinkroniger Baum

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR HINWEISE

- vorhandene Bebauung mit Hausnummer und Geschoszahl
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 151/25 Flurstücksnummer
- Trafostation
- Gasleitung, unterirdisch
- Elektroleitung, unterirdisch
- Masse in Metern
- Bauverbotszone, gemäß Art. 23 BayStrVG
- Baubeschränkungszone, gemäß Art. 23 BayStrVG

## WEITERE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der im Planenteil getroffenen Festsetzungen wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten Einzelhandel sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- SO I  
- ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb („Vollsortimenter“) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.650m<sup>2</sup>, sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 m<sup>2</sup>.
- SO II  
- ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb („Discounter“) mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.200 m<sup>2</sup>

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die für die einzelnen Teilgebiete festgesetzte Grundflächenzahl und Geschöflächenzahl bestimmt.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer GRZ von maximal 0,90 überschritten werden, soweit die zeichnerischen Festsetzungen im Planteil dem nicht entgegenstehen.

### 3. Bauweise / Abstandsflächen

3.1 Es gilt eine abweichende Bauweise. Baukörper sind bis zu einer Länge von bis zu 100 m zulässig.

3.2 Es gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 und Abs.5 BayBO.

### 4. Fassadengestaltung

Zusammenhängende Fassaden sind einheitlich zu gestalten und zu gliedern. Werbeanlagen sind nach Möglichkeit in die Fassadengestaltung zu integrieren.

### 5. Stellplätze

Je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist ein Stellplatz auf den Grundstücken nachzuweisen. Sie sind mit Ausnahme der Grünflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 6. Lärmschutz

6.1 Die unter Punkt 1 aufgeführten zulässigen Betriebe, Anlagen und Nutzungen in den Sondergebieten Einzelhandel sind nur zulässig, wenn deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente L<sub>ex</sub> nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06.00-22.00 Uhr) noch nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente L<sub>ex</sub> geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L<sub>ex</sub> bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Emissionskontingente L<sub>ex</sub> in dB(A)/m<sup>2</sup>

Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	60 dB(A)
Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)	38 dB(A)

6.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, C und D erhöhen sich die Emissionskontingente um die folgenden Zusatzkontingente L<sub>ex, Zus.</sub>:

Richtungssektor / Emissionskontingente L <sub>ex</sub> in dB(A)/m <sup>2</sup>	Sektor A	Sektor C	Sektor D
Tag (6.00 - 22.00 Uhr)	5 dB(A)	0 dB(A)	3 dB(A)
Nacht (22.00 - 6.00 Uhr)	27 dB(A)	0 dB(A)	8 dB(A)

Der Bezugspunkt und die Richtungssektoren sind wie folgt in Gauß-Krüger-Koordinaten definiert:  
R: 4520900 H: 5452160 0° entspricht Norden

Sektor A: 342° bis< 54°  
Sektor C: 54° bis< 84°  
Sektor D: 84° bis< 342°

6.3 Vor Errichtung und Betrieb der unter Punkt 1 aufgeführten zulässigen Betriebe, Anlagen und Nutzungen in den Sondergebieten Einzelhandel ist durch eine Stelle, welche die Qualifikation einer nach § 29 BImSchG bekanntgegebenen Maßstelle nachweisen können muss, nachzuweisen, dass die vorher genannten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Der jeweilige, oben genannte Nachweis über die Einhaltung der Emissionskontingente, ist den Bauvorlagen immer beizulegen und, soweit kein Verwaltungsverfahren erforderlich ist, auf Verlangen des Landratsamtes Schwandorf diesem vorzulegen. Die Immissionsorte ergeben sich insbesondere aus der Abbildung 2 der schalltechnischen Untersuchung der ACCON GmbH vom 25.10.2011. Die relevante(n) Lage und Flächen sind ebenfalls aus der genannten Untersuchung zu entnehmen. Die schalltechnische Untersuchung kann der Begründung zum Bebauungsplan entnommen werden.“

### 7. Versorgungsleitungen

Leitungen zur Versorgung des Baugebietes sind innerhalb des Geltungsbereiches unterirdisch zu verlegen.

### 8. Grünordnerische Festsetzungen (§9 BauGB Abs. 1 Nr. 15, 25)

- 8.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen des jeweiligen Baugrundstücks sind zu mindestens 10 % zu begrünen.
- 8.2 Entlang der Industriestraße ist ein privater Grünstreifen mit Baumreihe, Klettergehölzen und Bodendeckern anzulegen. Die im Planteil dargestellten Grünflächen dürfen von der Industriestraße und der Brucker Straße mit Zufahrten und Zuwegungen gequert werden.
- 8.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB) Entlang der Industriestraße sind gemäß zeichnerischer Darstellung Bäume der Pflanzliste A, am Nordrand des Geltungsbereichs sind gemäß zeichnerischer Darstellung Bäume der Pflanzliste B zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen gleicher Art und Qualität vorzunehmen. Die zu pflanzenden Bäume können, soweit Zugänge und Zufahrten oder Leitungstrassen der Pflanzung entgegenstehen, ortsnah verschoben werden. Es ist jedoch sicherzustellen, dass Baumreihen lückenlos erstellt werden, sowie die Gesamtzahl der dargestellten Gehölze nicht reduziert wird. Es sind die in den Pflanzlisten angegebenen Mindestqualitäten zu verwenden.
- 8.3.1 Je sechs Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit je einem Laubbaum (Hochstamm) und Bodendeckern der Pflanzliste C zu bepflanzen. Die Pflanzung muss in mindestens 10 m<sup>2</sup> großen und 2 m breiten, unversiegelten bzw. baulich vor Verdichtung geschützten Baumscheiben erfolgen. Soweit der Platzbedarf keine offene Baumscheibe zulässt, sind entsprechende Ersatzmaßnahmen (dauerhaft durchlässige Pflasterung, Verwendung entsprechender Substrate) vorzusehen.
- 8.3.2 Die der Industriestraße zugewandten Fassadenteile sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Kletterpflanzen der Pflanzliste A mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Als Rankhilfen sind geeignete Konstruktionen mit einem Stützendurchmesser von 0,2 - 0,5 cm vorzusehen.
- 8.4 Es ist mindestens ein Anteil von 10 % der Bauflächen gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Die 10 % sind als zusammenhängende Grünfläche zu entwickeln und vorzugsweise an den Grundstücksgrenzen anzuordnen.
- 8.5 Kundenstellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und vorzugsweise mit einem Belag aus Rasengitterstein auszuführen, soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens mindemde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierung sind unzulässig.

8.6 Das natürliche Geländeneiveau ist im Geltungsbereich beizubehalten. Wälle an den Grundstücksgrenzen sind unzulässig.

8.7 Die Anlage der Freiflächen und die Pflanzungen haben fachgerecht gemäß DIN 18320 und DIN 18916 zu erfolgen und sind spätestens in der nach Inbetriebnahme der Baumaßnahme folgenden Vegetationsperiode fertigzustellen. Der Erhalt der Anpflanzung ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen.

8.8 Einfriedungen im Geltungsbereich sind unzulässig.

### 9 Hinweise

9.1 Leitungen  
Bei Baumpflanzungen ist zu unterirdischen Leitungen entsprechend dem DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bei oberirdischen Leitungen sind die Wuchsbeschränkungen zu beachten.

9.2 Werbeflächen  
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie, gemeinschaftlich im Bereich der Grünfläche an der Brucker Straße / Ecke Industriestraße, zulässig. Werbeanlagen sind nach Möglichkeit in die Fassadengestaltung zu integrieren. Werbeanlagen sind mit der Stadt Nittenau abzustimmen.

9.3 Denkmalschutz  
Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler. Vorsorglich wird jedoch auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der 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 Finder 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. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### 9.4 Bodenschutz

Alle Bodenarbeiten haben unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien und DIN-Normen zu erfolgen. Sollen im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das WWA Weiden sowie das Landratsamt Schwandorf zu informieren.

### Anlagen

#### Pflanzliste A (Industriestraße)

Parrotia persica	Baum-Scheinahsel	Mindestqualität:
Hochstämme 4xv, 18-20		
Clematis-Hybride 'Mrs. Cholmondeley'	Walдреbe	Mindestqualität: Solitär
3xv, 150-200		
Vinca minor 'Alba' (10 Stück/m <sup>2</sup> )	Immergrün	Mindestqualität: mit
Topfballen		

#### Pflanzliste B (Nordrand Geltungsbereich)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Mindestqualität:
Solitärbäume 4xv, 20-25		

#### Pflanzliste C (Stellplätze)

Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz-Ahorn	Mindestqualität:
Hochstämme 4xv, 20-25		
Cotoneaster dammeri 'Jürgi' (8 Stück/m <sup>2</sup> )	Kriechmispel	Mindestqualität:
Container		

## VERFAHRENSVERMERKE

- A. Der Stadtrat von Nittenau hat in seiner Sitzung vom 23.07.2024 die 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB beschlossen, den Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.06.2024gebilligt und für die öffentliche Auslegung bestimmt. Der Änderungsbeschluss wurde am \_\_\_\_2024 ortsüblich bekannt gemacht.
- B. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 25.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2024 bis \_\_\_\_2024 nach Bekanntmachung vom \_\_\_\_2024 öffentlich ausgelegt.
- C. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_2024 bis \_\_\_\_2024 beteiligt.
- D. Der Stadtrat von Nittenau hat die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen in der Sitzung vom \_\_\_\_2024 behandelt und 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“ in der Fassung vom \_\_\_\_2024 als Satzung beschlossen.

Nittenau, den \_\_\_\_2024

Benjamin Boml, 1. Bürgermeister

E. Ausgefertigt

Nittenau, den \_\_\_\_2024

Benjamin Boml, 1. Bürgermeister

- F. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am \_\_\_\_2024 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 2 BauGB ist hingewiesen worden.

Nittenau, den \_\_\_\_2024

Benjamin Boml, 1. Bürgermeister



## Stadt Nittenau Landkreis Schwandorf



### 4. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel“

maßstab: 1:1000

bearbeitet: eb

datum: 25.06.2024

Planstand: Entwurf

Eckhard Bökenbrink  
Planen & Beraten  
Stadtplaner ByAK

Büro für städtebauliche Planung & Beratung  
Schloß-Str. 9 90562 Kalchreuth  
Info @boekenbrink.com Tel: 0911/3682572  
www.boekenbrink.com Fax: 0911/3682570