

DECKBLATT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„Netto-Markt Paul-Gerhardt-Straße“ des Markt Rieden

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Stand:

Satzungsexemplar vom 11.04.2019

Grundstück:

Fl.Nr. 685/8, 691/1 (Teil)
Gemarkung Rieden

Gemeinde:

Markt Rieden
Hirschwalder Str. 27
92286 Rieden
Tel. 0 96 24 – 92 02 0
info@rieden.com

Vorhabenträger:

Markt Rieden
Hirschwalder Str. 27
92286 Rieden
Tel. 0 96 24 – 92 02 0
info@rieden.com

Kostenträger:

Netto Marken-Discount AG & Co. KG
Industriepark Ponholz 1
93142 Maxhütte-Haidhof
Tel. 0 94 71 – 32 00
info@netto-online.de

Entwurfsverfasser:

AUMANN + BAUERNFEIND ARCHITEKTEN
Aumann + Bauernfeind Architekten GbR
Marktplatz 6
93449 Waldmünchen
Tel. 0 99 72 | 90 38 9-0
info@aumann-bauernfeind.de

Satzungsexemplar vom 11.04.2019

3.3 Planung

3.3.1 Festsetzungen Grünordnung

Zone 1 und 2:

Für die vorhandene Pflanzung in Zone 1 und 2 ist aufgrund der Parkplatzerweiterung und der dadurch bedingten Umverlegung des Radweges kein ausreichender Platz mehr. Der bewachsene Entwässerungsgraben muss unverändert verbleiben. Im Anschluß wird nun der Radweg entlang des Grabens geführt.

Im südöstlichen Bereich der Zone 1 und 2 wird der bisher vorhandene Pflanzstreifen aufgenommen und an den Parkplatz und die parkplatzumschließende Bepflanzung heran geführt. Hierdurch wird ein fließender Übergang der Pflanzfläche sichergestellt. Ebenfalls wird dadurch der Sichtschutz für die benachbarte Wohnbebauung sichergestellt.

Der bis zur neuen Grundstücksgrenze verbleibende Grünstreifen, zwischen Radweg und Parkplatz, ist mit 3 Laubbäumen II. Ordnung zu bepflanzen.

Zone 3:

Die nicht überbaute Grundstücksfläche muss begrünt werden. Diese Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 1/6 der begrünt Fläche muss mit einheimischen Sträuchern bepflanzt werden. Zudem muss pro angefangene 500 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum im Gartenbereich gepflanzt werden. Das entspricht bei einer Grundstücksfläche von ca. 5.586 m² und einer GRZ von 0,8 einschließlich der befestigten Flächen einer Anzahl von zwei zu pflanzenden Bäumen. Somit müssen auf dem Grundstück insgesamt 2 Bäume gepflanzt werden.

Ebenso sind pro angefangene 400 m² nicht überbauter und nicht befestigter Grundstücksfläche 14 Sträucher zu pflanzen. Damit ergibt sich eine Mindeststückzahl an Sträuchern für das gesamte Grundstück von 14 Stück.

Dadurch werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (BauGB § 1 (6) Nr. 7) ausreichend berücksichtigt.

3.3.1.1 Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen

Folgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Arten und Lebensräume durchgeführt:

- Pflanzung einer Baumreihe im Süden
- textlichen Festsetzungen zur Grünordnung

Nachfolgende Minimierungsmaßnahmen werden für das Schutzgut Boden durchgeführt:

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch die Nachverdichtung innerörtlicher Flächen

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild werden minimiert durch:

- Ausweisung von neu zu pflanzenden Bäumen
- textlichen Festsetzungen zur Grünordnung
- Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen

Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung:

- textliche grünordnerische Festsetzungen
- Pflanzung einer Baumreihe im Süden

Durch den Bebauungsplan „Netto-Markt Paul-Gerhardt-Straße“ werden keine erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt erfolgen.

Die Eingriffe werden durch die Vermeidungsmaßnahmen und die Festsetzungen in der Grünordnung minimiert bzw. ausgeglichen.

Für eine qualifizierte Grünordnung werden im Bebauungsplan „Netto-Markt Paul-Gerhardt-Straße“ die notwendigen planlichen und textlichen Festsetzungen getroffen.

4. Lärmschutz

Durch den geplanten Abriss und Neubau verändert sich die Situation im Detail. Daher wurde im Vorfeld eine Schalltechnische Untersuchung erstellt, um eventuelle Auswirkungen näher darzustellen. Ebenso wurde der zusätzliche Fahrverkehr auf öffentlichen Straßen untersucht.

Zusammenfassend lässt sich nachfolgendes feststellen:

Die Lärmimmissionen der oberirdischen Stellplätze, der lufttechnischen Aggregate und der LKW-Anlieferungsverkehr werden an allen umliegenden vorhandenen und geplanten Wohngebäuden am Tag eingehalten. Im Beurteilungszeitraum Nacht kann es zu Überschreitungen kommen. Daher wird eine LKW-Nachtanlieferung organisatorisch ausgeschlossen.

Das anlagenbezogene Verkehrsaufkommen vermischt sich mit dem übrigen Verkehr auf öffentlichen Straßen, daher sind aus lärmschutztechnischer Sicht keine weiteren organisatorischen Maßnahmen zu treffen.

Nachfolgende Anforderungen aus der Schalltechnischen Untersuchung sind umzusetzen:

- *Die Öffnungszeiten des Geschäftshauses können in der Zeit von 06:00 bis 21:30 Uhr umgesetzt werden.*
- *Die Marktanlieferung kann innerhalb der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr im Bereich der Rampe und des Backshops stattfinden.*
- *Im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr) ist die Anlieferung im Bereich der Rampe und des Backshops rechnerisch mit einem Lkw > 7,5t nicht möglich.*
- *Die Anlieferung mit einem Transporter / Kfz ≤ 3,5 t (z.B. Zeitung oder Backwaren) im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr in der Regel kurz vor 06:00 Uhr) ist möglich.*
- *Die Anlieferung mit Lkw > 3,5 t (z.B. Backshop/Metzger) im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr in der Regel kurz vor 06:00 Uhr) ist nur möglich, wenn nachweislich geringere Spitzenpegel auftreten.*
- *Alle Anlagenteile sind entsprechend des Standes der Technik auszuführen (z.B. feste Regenrinne, abgestrahlte einzeltonfreie Schallspektren oder keine „klappernden“ Fahnenmasten).*
- *Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der TABELLE 15 ausgewiesenen*

Schallleistungspegel (LWA) der Lüftungsanlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Schallleistungspegel ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

- *Im Bereich der Anlieferungszone ist eine Lärmschutzwand (Lsw) vorzusehen (Lage siehe BILD 1). Die Höhe der Lsw beträgt 3 m über Zufahrt und eine Länge von ca. 5 m ab Rampentisch. Die Lsw sollte eine Schallminderung von $R \geq 25$ dB bzw. eine Flächenmasse von $m' \geq 10$ kg/m² aufweisen und schalldicht ausgeführt werden (z.B. Stahltrapezblech $d = 1$ mm).*

Ergänzend zur vorgenannten Schalltechnischen Untersuchung werden nachfolgende zusätzliche Festsetzungen mit aufgenommen:

- *Die Öffnungszeiten des Geschäftshauses können in der Zeit von 06:30 bis 21:30 Uhr umgesetzt werden.*
- *Die Anlieferung mit Lkw > 3,5 t (z.B. Backshop/Metzger) im Beurteilungszeitraum „Nacht“ (22:00 bis 06:00 Uhr in der Regel kurz vor 06:00 Uhr) ist nicht gestattet.*

Nachstehende Lärmschutzmaßnahmen werden festgesetzt:

- Als aktive Schallschutzmaßnahme kommt eine Lärmschutzwand im Bereich der Laderampe zur Ausführung.
- Als nachbarschaftliches Entgegenkommen wird zusätzlich im Bereich der Grundstücksgrenze zur Flur-Nr. 681/1 eine 2 m hohe Lärmschutzwand ausgeführt.

Die Schalltechnische Untersuchung ist dem Bebauungsplan „Netto-Markt Paul-Gerhardt-Straße“ als Anlage angehängt und gilt als Bestandteil zu den textlichen Festsetzungen.

C TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Inhalt der textlichen Festsetzungen wird der beiliegende Vorhaben- und Erschließungsplan (verkleinerte Eingabeplanung vom 25.02.2019) erklärt, der Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist.

Die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 zuletzt geändert am 04.05.2017 gliedert sich demnach wie folgt:

1 Gebietscharakter

(SO) Sondergebiet „GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL“ gemäß §11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ dient überwiegend der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Zulässig ist:

Verbrauchermarkt als Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² incl. Randsortimente.

Im Rahmen dieser festgesetzten Nutzungen sind solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabensträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung des gesamten Bebauungsbereiches Rieden-Ost erfolgt über den vorhandenen Mischwasserkanal. Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Netto-Markt Paul-Gerhardt-Straße“ gelegene Baugrundstück wird somit über den vorbeschriebenen Mischwasserkanal erschlossen.

3 Baugrenzen

Baugrenzen sind in der Planzeichnung festgesetzt.

4 Stellplätze

Stellplatzberechnung: 1 Stellplatz pro 40m² NF bzw. NF(V)

Stellplätze sind gepflastert und Fahrgassen gepflastert oder asphaltiert auszuführen.

5 Grünordnung

(§ 9 BauGB 2004)

5.1 Umsetzung, Pflanzenqualitäten, Mindestpflanzgrößen

Allgemeines

Die privaten Garten- bzw. Grünflächen sind entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen und nach Nutzungsaufnahme/-beginn der Gebäude fertigzustellen. Nachpflanzungen haben den Pflanzenqualitäten des Grünordnungsplanes zu entsprechen. Die Pflanzenqualitäten müssen den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Für die im Plan festgesetzten Neuanpflanzungen von Gehölzen in den privaten Grünflächen wird die Verwendung der in Punkt 5.3 ausgewiesenen Gehölze festgesetzt. Für weitere Pflanzungen können alle Ziergehölze verwendet werden, außer die in Punkt 5.4 beschriebenen Arten.

Für freiwachsende Hecken und Gehölzgruppen:
Pflanzdichte 1 Stück / 1,50 m².

Pflanzqualitäten:

Bäume I. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 14 -16 cm

Bäume II. Ordnung: Hochstamm, 3xv., STU 12 -14 cm oder Heister, 2xv., 150 -200 cm

Sträucher: 2xv., 100-150 cm bzw. 60 - 100 cm

5.2 Festsetzungen innerhalb des Baugrundstückes

Zone 1 und 2:

Durch die Veränderung der Grundstücksgrenzen, verbleibt für die bisher in Zone 1 und 2 vorhandene Pflanzung kein ausreichender Platz mehr. Der bewachsene Entwässerungsgraben muss unverändert verbleiben. Im Anschluß wird nun der Radweg entlang des Grabens geführt. Der bis zur neuen Grundstücksgrenze verbleibende Grünstreifen ist mit 3 Laubbäumen II. Ordnung zu bepflanzen.

Zone 3:

Pro 500 m² nicht überbauter oder befestigter Grundstücksfläche ist zur Durchgrünung des Baugrundstückes mindestens ein Laubbaum II. Ordnung oder ein Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen (Nadelgehölze dürfen ersatzweise nicht verwendet werden!).

5.3 Zu verwendende Gehölze

5.3.1 Auswahlliste Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Quercus robur	Stiel-Eiche

5.3.2 Auswahlliste Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus carrierei	Apfel-Dorn
Punus avium	Vogel-Kirsche, auch in Sorten
Sorbus aucuparia	Eberesche

Alle Obst- und Nussbäume (Mindest-Pflanzqualität: Halbstamm)

Obstbäume: als standortgerechte und regionaltypische Arten und Sorten

Walnuss: als Sämling

5.3.3 Auswahlliste Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Kätzchen-Weide
Cornus sanguinea	Hartriegel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

5.4 Unzulässige Pflanzenarten

Landschaftsfremde hochwüchsige Baumarten mit bizarren Wuchsformen und auffälliger Laub- und Nadelfärbung wie Edeltannen oder Edelfichten, Zypressen, Thujen usw. sowie alle Trauer- oder Hängeformen (in allen Arten und Sorten), dürfen nicht gepflanzt werden.

D VERFAHRENSVERMERKE – beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB

- 1 Der Marktgemeinderat Rieden hat in der Sitzung vom 06.09.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Netto-Markt Paul-Gerhardt-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 01.10.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Fachstellen- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in der Fassung vom 26.10.2018 hat in der Zeit vom 20.12.2018 bis 22.01.2019 stattgefunden.
- 3 Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans mit Begründung in der Fassung vom 25.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2019 bis 04.04.2019 beteiligt.
- 4 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 25.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2019 bis 04.04.2019 bekannt gemacht und öffentlich ausgelegt.
- 5 Der Markt Rieden hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 11.04.2019 die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Netto-Markt Paul-Gerhardt-Straße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 11.04.2019 als Satzung beschlossen.
Rieden, den 11.04.2019



 Erwin Geitner, 1. Bürgermeister



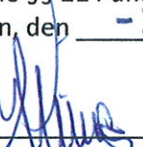
- 6 Ausgefertigt:
Markt Rieden, - 2. Mai 2019



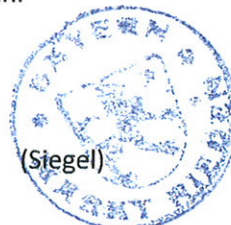
 Erwin Geitner, 1. Bürgermeister



- 7 Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am - 2. Mai 2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Netto-Markt Paul-Gerhardt-Straße“ wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Rieden zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan „Netto-Markt Paul-Gerhardt-Straße“ ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.
Rieden, den - 2. Mai 2019



 Erwin Geitner, 1. Bürgermeister



Unterschrift Entwurfsverfasser:



 Heiko Bauernfeind, Architekt
 Aumann + Bauernfeind Architekten GbR
 Marktplatz 6, 93449 Waldmünchen

(Siegel)
AUMANN + BAUERNFEIND ARCHITEKTEN
 MARKTPLATZ 6 D - 93449 WALDMÜNCHEN
 TEL: +49 (0) 99 72 / 90 38 9 - 0 FAX: +49 (0) 99 72 / 90 38 9 - 29
 MAIL: INFO@AUMANN-BAUERNFEIND.DE

E ÜBERSICHTSLAGEPLAN

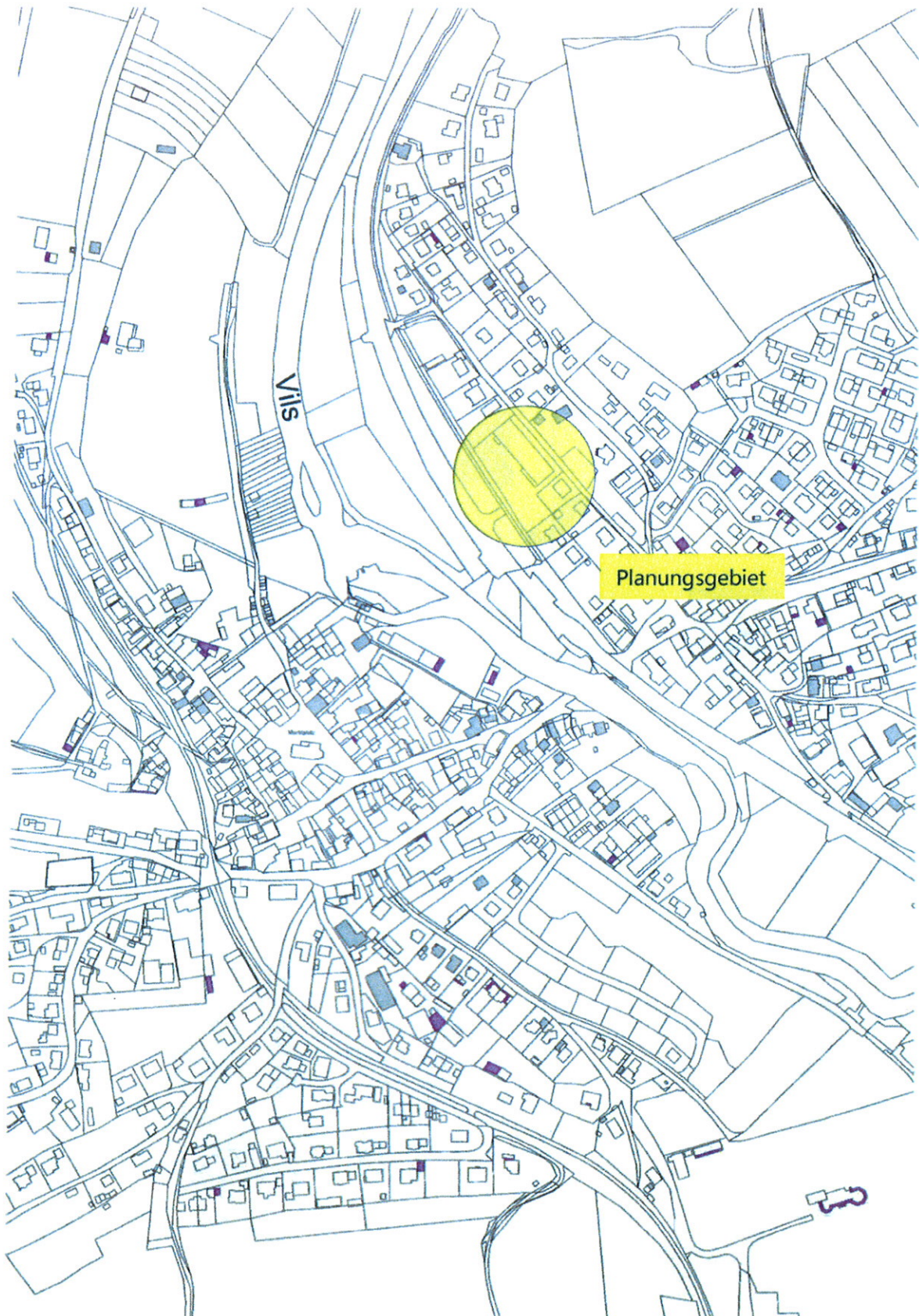


Abb. 9: Übersichtslageplan M 1:5000 (Stand 25.02.2019)