I. FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

A. ZEICHENERKLÄRUNG

1. Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

SO – Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
Sonderauflache mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"

Zulässigkeit eines SB-Marktes - Lebensmittel-Vollsortimenter
mit Backshop mit Cafe-Betrieb mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche.

3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß d. baulichen Nutzung wird durch die max. Grundflächenzahl (GRZ) und Baugrenze bestimmt, desweiteren durch die max. Wandhöhe, sowie Dachneigungen.
Soweit sich nicht aus sonstigen Festsetzungen geringere Werte ergeben, gelten folgende Festsetzungen:

GRZ 0,80 — max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ), § 19 BauNVO

I — Zahl d. Vollgeschosse
WH = 8,00 — max. Wandhöhe an der Traufseite: 8,00 m

SD, ZD — Satteldach, Zeltdach, 6° - 20°
PD — Pultdach, 6° - 20°
FD — Flachdach, 0° - 3,5°

4. Baugrenzen

Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch zum Markt zugehörige technische Anlagen überschritten werden, diese müssen sich jedoch innerhalb der Abstandsflächen des Hauptgebäudes befinden.
Dachüberstände der Gebäude, dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m ab Außenwand (waagrecht gemessen) überschreiten.

Ausserhalb der Baugrenzen sind zulässig:
Einkaufswagenboxen; Fahrradunterstände;
Carports u. offene Stellplätze; Ladesäulen Elektromobilität (eingehaust od. freistehend)
Werbeanlagen wie - Werbepylon, Fahnen, Zufahrtspylon;

5. Verkehrsflächen

Ein- u. Ausfahrt Grundstück Fl.-Nr. 900/13

Private Verkehrsflächen - im Bereich des Baugrundstücks

Private Verkehrsflächen - Feuerwehrzufahrt mit Aufstellflächen;
Privatwege

Zebrastreifen öffentlich, m. entspr. Beschilderung
(Bereich Haager Straße)

Sichtdreiecke mit Angaben der Schenkel im Metern. Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Anpflanzung, sowie Ablagerung von über 1,0 m verboten.

6. Grünflächen

Grünfläche,
Festsetzung 15.1

Eingrünung als heimische Hecke gemäß Artenliste,
Festsetzung 15.2

Einzelbaum, Neupflanzung, gemäß Artenliste,
Festsetzung 15.3

Baum, Bestand, zu erhalten,
Festsetzung 15.4

Baum, Bestand, zu fällen

7. Nebenanlagen

ST — Flächenumgrenzung, vorgeschlagene Stellplätze; Stellplätze können überdacht sein (Carports)

EK — Flächenumgrenzung, vorgeschlagene Fläche f. Einkaufswägen, Aktionen, etc.

Flächenumgrenzung, vorgeschlagene Fläche f. Werbeanlagen
(Werbepylon, Fahnen, Zufahrtspylon)

8. Sonstige Planzeichen

W — Fläche für Werbeanlagen - Vorgeschlagener Standort d. Werbeanlagen

4° — Maßzahlen mit Angaben in Metern

Höhenbezugspunkt (HBP)
OK Sockel östliche Uferwand, nördlichster Punkt der Ausbuchtung = 430,40 ü. NN

Vorgeschlagene Gebäude mit vorgeschlagener Firstrichtung

Abbruch bestehender Gebäude

B. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

439 — Bestehende Grundstücksgrenzen mit Grenzstein, Flurnummern, etc.

Bestehende Haupt- und Nebengebäude im Grundriß (auch außerhalb des Geltungsbereichs)

Abbruch bestehende Haupt- und Nebengebäude im Grundriß (nur innerhalb des Baugrundstücks)

Vorgeschlagene Stellplatzordnung;
teils Behinderten-Stellplätze, teils Mutter-Kind-Stellplätze, teils Stellplätze m. Ladestation

Vorgeschlagene Behinderten-Stellplätze

Vorgeschlagene Mutter-Kind-Stellplätze

Vorgeschlagene Stellplätze mit Ladestation für E-Mobilität

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Besteh. Schallschutzwände, diverse Höhen, absorberend. Holz-, Stahlkonstruktion, außenseitig mit Boden-Leisten-Schalung, innenseitig mit im Abstand angebrachten Hölzern mit hinterliegten Absorbermatten. Teils auf Grundstück Fl.-Nr. 439 aufstehend, teils aufstehend auf westseitiger Ufermauer im Bereich Bachbett d. Ornau.
Siehe auch unter II. 12. - Schallimmissionsschutz!

Besteh. RW-Kanal d. Gemeinde (Fremdleitung).
Besteh. Düker (Druckleitung unterhalb Ornauer Bach)

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Der Geltungsbereich wird als Sonderbaufläche (-gebiet) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die Baugrenze und die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen bestimmt.

2.1 Als Wandhöhe gilt das Maß ab OKFFB Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut an der Traufseite.

2.2 Höhenbezug (Bezugspunkt): hier gilt die OK der Ufermauer - Betonsockel - im Bereich der Ausbuchtung hin zum Ornauer Bach, östliche Grundstücksgrenze, nördlichster Grenzpunkt d. Ausbuchtung:
OK = 430,40 mNN (= Höhenbezugspunkt).
Max. zulässige Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens bei allen neu zu errichtenden Gebäuden, Gebäudeteilen, beträgt + 25 cm (= 430,65 mNN) gegenüber dem Höhenbezugspunkt (= 430,40 mNN).

3. Baugrenzen, Überbaubare Grundstücksflächen
Zulässig ist die Errichtung eines Gebäudes (SB-Markt) u. zugehörigen Gebäudeteilen innerhalb der im Plantiel durch Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

Neben den zugelassenen Überschreitungen der Baugrenze, dürfen die Baugrenzen durch das Gebäude (SB-Markt) selbst, sowie durch die zugehörigen Gebäudeteile, im geringen Umfang - max. bis zu 1 m Tiefe, auf eine Länge von 12 m - überschritten werden.

4. Grenzbebauungen sind nicht möglich.

4.1 Die Geltung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO wird angeordnet, die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H.
Abweichungen v. Art. 6 BayBO sind zugelassen:
- zu den nördlichen u. östlichen Grundstücksgrenzen von Grundstück Fl.-Nr. 439; hier kann bis 1 m zur Grundstücksgrenze, ausschließlich durch techn. Anlagen u. deren Überbauung (Eindachung), bebaut werden. Dabei müssen sich die technischen Anlagen innerhalb der Abstandsflächen des Hauptgebäudes befinden.

4.2 Offene Garagen (Carports) benötigen einen Mindestabstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze und sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Ebenso sind offene Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, diese benötigen zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen keinen Abstand, sollten jedoch, soweit möglich, mit einem Mindestabstand von ebenso 0,75 m hin zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen errichtet werden.

5. Vorhandene Versorgungsleitungen, Schutzstreifen
Vorhandene, unterirdische Fremdleitungen aller Art, sofern diese durch die anstehenden Baumaßnahmen berührt sind, sind in Absprache mit d. jeweiligen Leitungsbetreiber zu entfernen, umzulegen bzw. durch neue Leitungen zu ersetzen. Die zugehörigen Schutzstreifen dürfen nicht überbaut u. bepflanzt werden - Ausnahme - Nutzung derselben für die innere Erschließung, sowie für bauliche Maßnahmen hinsichtlich dieser Erschließung.

6. Erschließung, Verkehrsfläche
Zulässiger Zu- u. Abfahrtsbereich zum Grundstück Fl.-Nr. 439 ist festgesetzt. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von Westen her über die westlich des Plangebiets anliegende Haager Straße.

Jegliche Art von Bebauung und Befpflanzung sowie Ablagerungen über 1,00 m Höhe, ausschließlich im Bereich der Grundstückszufahrt - hier die dargestellten Bereiche Sichtdreiecke - ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume deren Baumkrone auf einer Höhe von mind. 2,00 m beginnt.

7. Dachgestaltung, Dachform, Firstrichtung, etc.
- Zulässig sind Satteldächer, Zeltdächer mit Neigung 6° - 20°, Pultdächer mit Neigung 6° - 20°, oder auch Flachdächer mit 0° - 3,5°, zulässig. Vorgenannte Dachformen sind kombinierbar.
- Eine Firstrichtung wird nicht vorgegeben, diese hat jedoch bei den geplanten Baukörpern stets in Längsrichtung zu erfolgen.

- Die Dachdeckung hat mit Dachziegel oder Blech zu erfolgen. Bei Flachdächern sind zudem Folien-dächer, Bitumen-, Begrünung, zulässig.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

8. Fassaden
Grelle, leuchtende, reflektierende Materialien / Oberflächen sind unzulässig.

9. Einfriedungen
Bezüglich der teils entlang den Grundstücksgrenzen von Grundstück Fl.-Nr. 439 bestehenden Lärmschutzwänden, ist die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung v. 16.01.2025 (IB Greiner) zu beachten.

Neu zu errichtende Zäune dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, eine Bodenfreiheit von mind. 15 cm ist zu gewährleisten. Als Einfriedung sind zulässig Maschendrahtzäune, Metallgitterzäune, sowie Holzzäune. Die Errichtung von neuen Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen, ist unzulässig. Alle vorhandenen Sockel können bleiben und für Einfriedungen genutzt werden.

10. Flächen für Abgrabungen u. Aufschüttungen
Voraussetzung hierfür ist die Höhenfestsetzung der Baukörper im Baugrundstück. Bei erforderlichen Böschungen sowie Abgrabungen sind diese harmonisch mit dem ursprünglichen Gelände in Einklang zu bringen. Dem Geländeverlauf widersprechende, größere Geländeaufschüttungen bzw. Geländeabgrabungen sind unzulässig.

11. Standsicherheit
Eine Überprüfung des Standsicherheitsnachweises durch einen Prüfsachverständigen gem. BauPrüfV - bei Verwirklichung des "großflächigen Einzelhandels" - wird, erforderlich.
Gleiches gilt für die Erstellung diesbezüglicher Bescheinigung durch den Prüfsachverständigen über die Vollständigkeit und Richtigkeit des Standsicherheitsnachweises, sowie über der ordnungsgem. Bauausführung und deren Vorlage bei derzuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde.

12. Baugrund
Im Rahmen des Berichtes (Baugrundgutachten v. 08.04.2025, Fa. Crystal Geotechnik) sind die Ergebnisse der durchgeführten Feld- u. Laborarbeiten zusammengestellt und unter Bezugnahme auf die geplante Baumaßnahme bewertet.
Für die Genehmigungs-, Werk- u. Tragwerksplanung sind primär zu beachten:
- die Auftrennung von Untergrundlagen - vorhandene Bodenschichten, Festlegung v. Homogenbereichen,
- Gründungsempfehlung für Neubau, für die Verkehrsflächen.
- Angaben zum Grundwasserstand.
- Angaben zur Versickerung von Oberflächenwasser.
- Empfehlungen zur Bauausführung (Erdbau, Baugrube, Verbau, Wasserhaltung, etc.).

13. Altlasten
Im Rahmen des Berichtes (Baugrundgutachten v. 08.04.2025, Fa. Crystal Geotechnik) ist unter Punkt 6 eine umweltrechtliche Bewertung vorgenommen.
- Abbruch der vorhandenen Asphaltbeläge: es sollte n. Möglichkeit die Rückführung in den Stoffkreislauf für Absphaltbau erfolgen.
- eine Direktaufuhr ist aus fachlicher Sicht möglich, an die Lagerung des Ausbauasphaltes werden keine besonderen Anforderungen gestellt.
- an den untersuchten Laborproben der erkundeten Bodenmaterialien konnten keine abfallrechtlich relevanten Kontaminationen festgestellt werden. Das Material, das für Altlasten besonders wahrscheinlichen Bereichen entnommen wurde, wurde auf Mineralölkohlenwasserstoffe bepreist und als Z0 Material eingestuft. Die Mischproben wurden oberfalls als Z0 Material eingestuft. Folglich kann anfallendes Aushubmaterial entsprechend abgeführt werden.
- die als Oberboden beschriebene Schwarzdecke und die Verbundpflaster (Beton) sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Der vorhandene Unterbau (auch Frostschutzschicht der aktuellen Verkehrsflächen), bestehend aus Kiesen kann wieder verwendet werden.

14. Schallimmissionsschutz
Die bestehenden, Schallschutzwände im Osten (aufstehend auf d. Uferwand), sind lt. d. im Schallschutzgutachten festgelegten Umfang, für das Vorhaben erforderlich. In den Bereichen, in welchen die Schallschutzwand eine Höhe von größer 2,50 m über Geländeniveau der Parkflächen ausweist, kann diese auf eine Höhe von 2,50 m reduziert werden. Die Wand muss ein Schalldämmmaß von mind. 25 dB aufweisen und beidseitig absorbierend (Absorptionsgrad α ≥ 0,37) ausgekleidet sein. Die bestehenden Schallschutzwände, welche lt. Schallschutzgutachten für das Vorhaben nicht erforderlich sind, können verbleiben oder auch in Teilen / gänzlich rückgebaut werden.

Folgende Grundlagen der schalltechnischen Untersuchung sind zu beachten:
- max. zulässige, Verkaufsfläche: 1.200 m² für Lebensmittelmarkt (Bemessungsgrundlage für die schalltechnische Untersuchung: ca. 1.100 m² Verkaufsfläche)
- die Anlieferungszonen des Marktgebäudes sind im Sondergebiet nach Süden auszurichten.
- die Öffnung der eingehausten Anlieferungszone ist nach Süden auszurichten.

15. Grünordnung

15.1 Grünfläche
Es ist eine Grünfläche gemäß Planzeichen (Punkt 6.) im Norden, Süden und in der Mitte des Plangebietes anzulegen. Die Grünfläche ist als Wiese unter Verwendung von geeignetheimischen Saatgut auszubilden oder mit Bodendeckern zu bepflanzen.

15.2 Eingrünung als heimische Hecke
Entlang den Grundstücksgrenzen ist gemäß Planzeichen (Punkt 6.) eine Eingrünung aus einer arten- und strukturreichen, heimischen Mischhecke zu pflanzen. Es sind Sträucher gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzen haben einen Pflanzabstand und einen Reihenabstand von 1,5 m.

15.3 Einzelbaum Neupflanzung
Es sind Großbäume oder Kleinbäume gemäß der Artenliste und gemäß Planzeichen (Punkt 6.) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die im Plan angegebenen Standorte der Bäume sind veränderbar, jedoch innerhalb der Grünflächen zu pflanzen. In ihrer Verteilung und Gesamtanzahl sind sie jedoch verbindlich. Es ist mindestens 1 Baum pro 7 Stellplätze zu pflanzen. Bei gesamt 57 Stellplätzen müssen 8 Bäume gepflanzt werden.

15.4 Baum, Bestand, zu erhalten
Die Bestandsbäume gemäß Planzeichen (Punkt 6.) sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind während der Bauphase auszeichnet (z. B. mit Baumschutzzäunen) zu schützen.

15.5 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind als Grünfläche bzw. Eingrünung zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

15.6 Stellplätze sind wasserdurchlässig, z. B. mit Drainfugenpflaster oder Rasenfugenpflaster zu befestigen.

15.7 Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

15.8 Soweit Flachdächer realisiert werden, sollte eine Begrünung derselben erfolgen, sofern dies nicht konträr mit angedachten Photovoltaikanlagen gilt.

15.9 Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen:
Mindestmaß Baumgruben:
Großbäume - 2,0 x 2,0 x 0,80 m
Kleinbäume - 1,5 x 1,5 x 0,60 m

15.10 Die Anlage von Schotterflächen ist verboten.

15.11 Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Pflanzware zu verwenden.

15.12 Artenliste Großbäume (H., 3xv, mDB, STU 18-20)
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

15.13 Artenliste Kleinbäume (H., 3xv, mDB, STU 18-20)
Carpinus betulus - Hainbuche
Acer campestre - Feldahorn
Cornus mas - Kornelkirsche
Crataegus l. A. - Weißdorn i. A.
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus aria - Mehlbeere
Prunus avium - Vogelkirsche
Obstbäume lokaler Sorten

15.14 Artenliste Sträucher (2xv, mCb., h 60-100)
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Cornus mas - Kornelkirsche
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Sambucus nigra - Holunder
Salix i. A. - Weiden i. A.
Viburnum opulus - Schneeball
Rosa / Rubus i. A. - Wildrosen / Beeren i. A.

15.15 Die Pflanzung der Gehölze und die Anlage der Grünflächen hat spätestens 1 Jahr nach der Errichtung des Gebäudes zu erfolgen.

15.16 Kellerausgänge und Lichtgräben sind so auszuführen, dass keine Tierfallen entstehen (z. B. schräger, rauer Beton, Gestein wie Nagelfluh). Kellerlichtschächte sind mit Insektensicheren Gittern abzudecken.

16. Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Oberflächenwasser

16.1 Der derzeit bestehende Regenwassersanal ist Ableitung zum Vorfluter (Ornaubach) quert im nördlichen Bereich das Grundstück von West nach Ost, großteils unterhalb des geplanten Neubaus. Folglich kann dieser zukünftig nicht mehr genutzt werden. Nach bereits vorhandener Planung (der Gem. Schwindegg) wird der bestehende Kanal verlegt, d. h. zukünftig verläuft dieser außerhalb des Baugrundstücks, in etwa entlang der nördlichen Grundstücksgrenze auf öffentlichen Grund.

16.2 Im Rahmen des Berichtes (Baugrundgutachten v. 08.04.2025, Fa. Crystal Geotechnik) sind die hydrogeologischen Verhältnisse erörtert.
Evtl. Versickerungsanlagen wären hydraulisch an die vorhandenen Flusskiese anzuschließen. Im nördGrundstücksbereich ist eine Versickerung aufgrund der Untergrundschichtung, sowie des geplanten Neubaus nicht möglich, im südlichen Grundstücksbereich ist eine Versickerung nur bedingt, eingeschränkt möglich, u. a. aufgrund des hohen Grundwasserstandes. Die Realisierung einer Versickerungsanlage wäre hier technisch zu aufwendig und somit unwirtschaftlich.
Folglich hat eine gedrosselte Einleitung in den neuen Regenwasserkanal der Gemeinde zu erfolgen. Zudem kann die Einleitung der Dachentwässerung in den östlich angrenzenden Ornaubach, wie derzeit bestehend, erfolgen.

16.3 Die Planung / Berechnung der Entwässerungsanlagen, der Außenanlagen, hat durch einen qualifizierten Fachplaner zu erfolgen. Diese, sprich Entwässerungsplan, Berechnungen, Außenanlagenplan, sind dem Bauantrag beizulegen.

17. Flächen für Verwertung u. Beseitigung v. Niederschlagswasser, Bodenversiegelung:
Innere Verkehrsflächen, wie Ein- u. Ausfahrten, Erschließung der Stellplätze, der Anlieferbereich, sowie notwendige Feuerwehrflächen sind als asphaltierte oder betonierte Flächen zugelassen. Sonstige Flächen, wie Stellplätze, Fußwege, etc., sind "offen" zu halten und deren Oberflächen mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (z. B. hydraulisch gebundene Decken, Drainpflaster, humus- und rasenverfugtes Pflaster, etc.).

Die OKFFB des Neubaus muss mindestens 25 cm über derzeitigen Geländeniveau (nördlicher Grundstücksbereich) liegen. Bis zu dieser Kote ist das Gebäude wassердicht auszuführen.
Das Niederschlagswasser ist in jede Richtung von den geplanten Neubauten mit ausreichender Neigung durch entsprechende Geländemodellierung abzuleiten. Vor Zufahrtstoren, etc., sollten Drainrinnen als zusätzliche Sicherheit gegen eindringendes Niederschlagswasser verbaut werden.

18. Außenbeleuchtung
Bei den Außen-, Parkplatz-, Werbeanlagen und Straßenbeleuchtungen sind ausschließlich Insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED "Warm-weiß" mit max. 2,77 K) zu verwenden.

19. Werbeanlagen
Diese sind auf d. Baugrundstück auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig, sowie am Gebäude selbst.

Werbepylone (unbeleuchtete oder beleuchtete Werbeanlagen) sind in untergeordneter Anzahl (max. 3 Stück) zulässig. Dabei ist eine Größe von Ib max. 2,5 /2,5 m und eine Höhe von 5 m erlaubt. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 5 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenberkante, gemessen am Fahrbahnrand, liegen.

Es sind max. eine beleuchtete oder unbeleuchtet Werbeanlage an jeder Fassade des Gebäudes zulässig. Werbeanlagen, die an der Fassade angebracht sind, dürfen die Traufhöhe des Gebäudes / der Gebäudeteile nicht übergehen.

Leuchtende Werbeanlage dürfen max. 60 Minuten gengenüber den Ladungsöffnungszeit vor-, bzw. nachleuchten.

Weiters sind im Geltungsbereich bis zu 5 Werbefahnen zulässig. Die Oberkante der Fahnen ist auf max. 8,25 m ab OK Gel. beschränkt, die jeweilige Werbefläche ist beschränkt auf max. 4 m².

Blinkende Werbeanlagen, laufende Schriften oder wechselnde bzw. sich bewegende Werbeanlagen sind nicht erlaubt.

III. HINWEISE

1. Baukologie
Bei der Baurealisierung ist auf den Einsatz von umweltverträglichen und nachhaltigen Baustoffen zu achten!

2. Bodendenkmäler
Evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler unterlegen der Meldepflicht an das BLfD oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG - wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen!

3. Vor Beginn jeglicher Bauarbeiten sind Spartenpläne bei den zuständigen Versorgern einzuholen! Desweiteren ist hinsichtlich geplanter Bepflanzungen das Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen u. Kanäle d. Forschungsgesellschaft f. Straßen- u. Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten!

4. Grenzabstand der Pflanzungen
Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) sind zu beachten.

5. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass durch den östlich angrenzenden Gewerbebetrieb Geruchs-, Staub- und Lärmbelästigungen auftreten können. Diese sind im üblichen Maße zu dulden.

6. Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von nahen landwirtschaftlichen Nutzflächen, können Immisionen wie Geruch, Staub, Lärm, Erschütterungen und Insektenflug auftreten. Diese können dabei auch zu unüblichen Zeiten wie nachts zwischen 22.00 und 6.00 Uhr, sowie an Sonn- u. Feiertagen auftreten. Dabei sind diese Immisionen stets entschädigungslos zu dulden.

7. Vorgaben Baugrund
Es liegt eine aktuelle Baugrunderkundung / ein Baugrundgutachten v. 08.04.2025, Fa. Crystal Geotechnik, Wasserburg, vor. Im Rahmen des vorliegenden Berichtes wurden die Ergebnisse der durchgeführten Feld- und Laborarbeiten zusammengestellt und unter Bezugnahme auf die geplante Baumaßnahme bewertet.
Zu beachten sind die empfohlenen Werte zur Dimensionierung der Gründung des Neubaus, Werte für einen qualifizierten Straßenoberbau, sowie Angaben zur Versickerung von Oberflächenwasser. Auch sind die erhaltenen Empfehlungen zur Bauausführung (Erdbau, Baugrube, Verbau, Wasserhaltung, etc.) zu beachten.

7.1 Grundwasserstand
Im Rahmen der Erkundung (Baugrundgutachten v. 08.04.2025, Fa. Crystal Geotechnik) wurde Grundwasser beinahe in allen Aufschlüssen angetroffen. Der Grundwasserspiegel liefel sich bei ca. 2 m u. GOK im Bereich des gesamten Baufelds. Der mittlere Grundwasserstand (MW) wird auf 428,00 mNN, der mittlere höchste Grundwasserstand (MHGW) wird auf 428,50 mNN abgeschätzt. Aktuell wird ein höchster Wasserspiegel (HHW) im Bereich der Geländeoberkante angenommen.

8. Vorgaben Immisionsschutz
Es liegt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche) v. 16.01.2025, Fa. Ingenieurb. Greiner, Germering, vor.
In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 224115/3 des Ing.-büros Greiner vom 16.01.2025 wurde die Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit Parkplatz und E-Ladesäulen im SO in Bezug auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung in Gliederungspunkt 6.2 genannten organisatorischen, technischen und baulichen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.

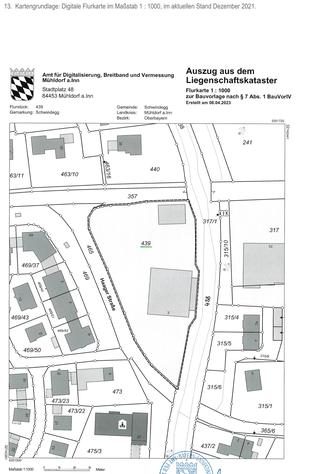
9. Geländeaufmaß
Es liegt ein aktuelles Geländeaufmaß vom 13.12.2024 des Ing.-büros Eisgruber, Taufkirchen vor. Die derzeitigen Geländeoberflächen innerhalb der umgebenden Grundstücksgrenzen differieren nur sehr wenig, i. M. ca. 35 cm (bezogen auf das Gesamtgrundstück). Die östliche Uferwand mit aufstehenden Schallschutzwänden verhält exakt außerhalb der östlichen Grundstücksgrenzen, deren OK Betonsockel ist gegenüber den vorhandenen Geländeoberflächen erhöht. Die nördlichen u. westlichen Sockel, je mit aufstehenden Schallschutzwänden verlaufen an den Grundstücksgrenzen, jedoch innerhalb des Grundstücks. Hier ist nur eine geringfügige Erhöhung der OK Sockel gegenüber den Geländeoberflächen vorhanden.

10. Erschließungsvoraussetzungen: das neu errichtende Gebäude ist vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasserversorgungsanlage, sowie an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen!

11. Es wird darauf hingewiesen, dass die im Geltungsbereich des Bebauungsplans eingetragenen Haupt- u. Nebengebäude lediglich Bebauungsvorschläge darstellen.

12. Maßentnahme: Planzeichnung nach Kopie zur Maßnahme nur bedingt geeignet; keinerlei Gewähr auf Maßgenauigkeit!

13. Kartengrundlage: Digitale Flurkarte im Maßstab 1 : 1000, im aktuellen Stand Dezember 2021.



VERFAHRENSABLAUF UND BEKANNTMACHUNG

Beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB

1. Aufstellungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13 und 13 a BauGB mit der Gelegenheit zur Unterrichtung und Äußerung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, hat in der Zeit vom 26.09.2024 bis einschließlich 28.10.2024 stattgefunden.

Schwindegg, den_____ _____
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

2. Öffentlich Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 00.00.2025 mit der Begründung und dem Hinweis, dass keine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der Zeit vom 00.00.2025 bis einschließlich 00.00.2025 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 00.00.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Schwindegg, den_____ _____
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

3. Beteiligung der Behörden:

Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 00.00.2025 wurden die Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 00.00.2025 bis einschließlich 00.00.2025 beteiligt.

Schwindegg, den_____ _____
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

4. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 00.00.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 00.00.2025 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Schwindegg, den_____ _____
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

5. Ausgefertigt:

Schwindegg, den_____ _____
Roland Kamhuber, 1. Bürgermeister

6. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 00.00.2025. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Schwindegg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 un 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

ENTWURF

GEMEINDE SCHWINDEGG

BEBAUUNGSPLAN Nr. 39 "Sondergebiet Haager Str."

Die Gemeinde Schwindegg erlässt diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §§ 2 Abs. 1, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

als S A T Z U N G.

Entwurf vom 08.10.2023
Entwurf geändert, 01.01.2024
Entwurf geändert, 15.02.2025
Entwurf geändert, 10.04.2025

Gültige Fassung (Beschlußfassung) vom 00.00.2025

Entwurfsverfasser:
Reichenpurner Josef-A.
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Engfurt 2
84513 Töging a. Inn
Tel. 08631/9865480
Fax. 08631/9865481
Email: jr@reichenpurner-architektur.de