Bebauungsplan Nr. 31
Sonstiges Sondergebiet
"Klosterberg - großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze“

Präambel

Die Gemeinde Scheyern beschließt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

Bebauungsplan Nr. 31 Sonstiges Sondergebiet
"Klosterberg - großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze“
als

SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

A.) Planzeichnung
B.) Festsetzungen durch Planzeichen
C.) Hinweise durch Planzeichen
D.) Festsetzungen durch Text
E.) Hinweise durch Text
F.) Verfahrensvermerke

Dem Bebauungsplan sind eine Begründung und als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Stand jeweils vom 14.12.2021, beigefügt.

Anlagen:
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom August 2021 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)
- schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.04.2021 (Ingenieurbüro Greiner)
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020:2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) vom 26.10.2020 (Büro Ingeotec, Ingenieurgeologie und Geotechnik)
- Verkehrsuntersuchung vom April 2021 (gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH)
- Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes in Scheyern vom 26.03.2021 (CIMA Beratung + Management GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 12.08.2021 (Eichenseher Ingenieure)
- Kampfmittelvorerkundung vom 30.03.2017 (HRS Ing.- und Rohrleitungsbau GmbH)

B.) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 SO1 — Sonstiges Sondergebiet SO1 gemäß Festsetzungen durch Text
1.2 SO2 — Sonstiges Sondergebiet SO2 gemäß Festsetzungen durch Text
1.3 SO3 — Sonstiges Sondergebiet SO3 gemäß Festsetzungen durch Text

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 0,8 — Grundflächenzahl
2.2 z.B. WH 9,0 — Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
2.3 482,0 — Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigfußboden Erdgeschoss
2.4 z.B. FD/PD/SD — Dachform: FD: Flachdach/PD: Pultdach/SD: Satteldach
2.5 z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
2.6 Nutzungsschablone:

z.B.:

Bezeichnung Teilgebiet	SO1	
Grundflächenzahl	0,8	I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Wandhöhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt	WH 9,0	FD/PD — Dachform

3. Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche
4.2 Straßenbegrenzungslinie
4.3 Anbauverbotszone
4.4 Sichtflächen (Sichtdreieck) gemäß Festsetzungen durch Text D.6.3
4.5 Einfahrtbereich gemäß Festsetzungen durch Text D.6.2

5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

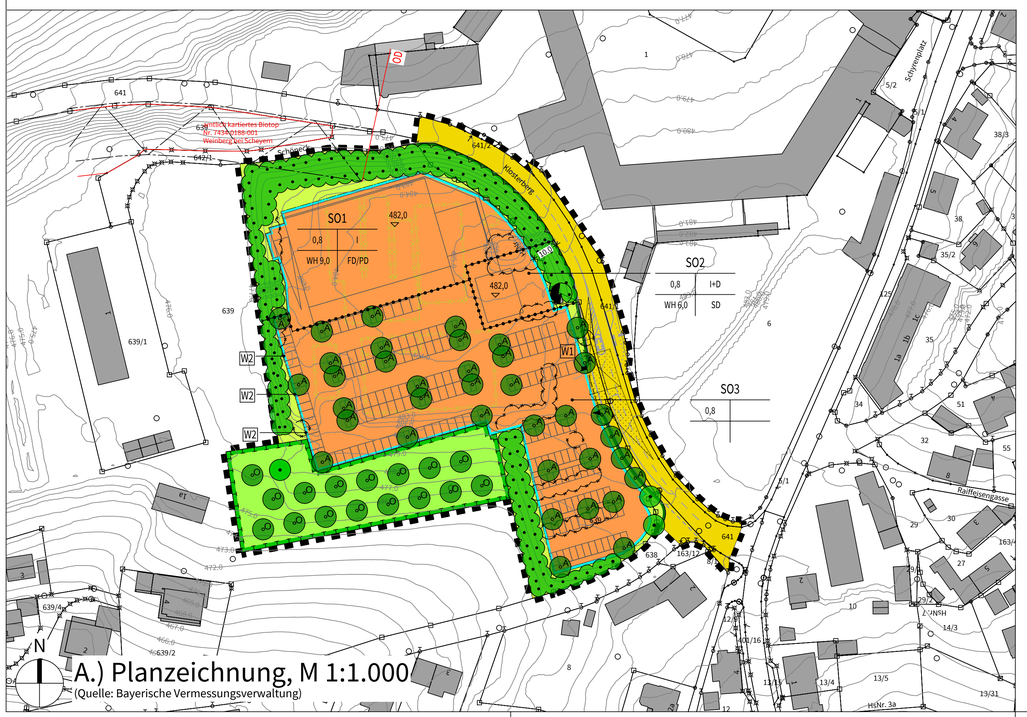
5.1 Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Sondergebietes gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.1
5.2 Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.2
5.3 Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art Bäume 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.4
5.4 Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art Obstbäume gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.5

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
6.2 z.B. 15.0 — Maßangaben in Meter
6.2 Abgrenzung von Teilgebieten
6.3 W1 und W2 — Werbeanlage gemäß Festsetzungen durch Text D.8.1

C.) Hinweise durch Planzeichen

1. bestehende Grundstücksgrenzen
2. Höhenschichtlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
3. z.B. 480/1 — Flurstücksnummer
4. Gebäudevorschlag
5. bestehendes Gebäude
6. bestehende Gebäude zum Abbruch
7. Trafostation (Bestand)
8. vorhandene Gehölze nach Möglichkeit zu erhalten (schematische, lageunscharfe Darstellung)
9. Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen, Feldgehölzen und Feldhecken (schematische, lageunscharfe Darstellung)
10. Biotop gemäß der amtlichen Biotopkartierung von Bayern
11. Stellplatzvorschlag
12. S — Ortsdurchfahrtsgrenze



A.) Planzeichnung, M 1:1.000
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstiges Sondergebiet SO1
Zweckbestimmung: "großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel"
Zulässig ist ein Nahversorger als Vollsortimenter mit Getränkeverkauf bis 1.375 m² Verkaufsfläche und ein Backshop (Verkauf und Verzehr) bis 165 m² Verkaufsfläche sowie Stellplätze.

1.2 Sonstiges Sondergebiet SO2
Zweckbestimmung: „nicht großflächiger Einzelhandel“
Zulässig ist eine Metzgerei mit Verkauf von Metzgerei- und Hoferzeugnissen bis 120 m² Verkaufsfläche sowie Stellplätze.

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO3
Zweckbestimmung: „Stellplätze“
Zulässig sind nicht überdachte Stellplätze. Parkhäuser sind nicht zulässig.

1.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und bis zu einer Grundfläche von 25 m² und einer Höhe von 3,0 m zum geplanten Gelände zulässig.
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhenlage der Gebäude
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigfußboden Erdgeschoss.
Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.

2.3 Abstandsflächen müssen eine Tiefe von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten.
Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Sondergebietes gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.5.1 die Herstellung fußläufiger Verbindungen zulässig.

4. Örtliche Bauvorschriften

4.1 Dachgestaltung
Sonstiges Sondergebiet SO1
Es sind begrünte Flach- und Pultdächer bis 7° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind zu mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination der begrünten Dachflächen mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.
Sonstiges Sondergebiet SO2
Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und in naturroter Biberschwanzdeckung zulässig.

Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Anbauten, Vordächer o.ä. sind in anderer Dachform, -neigung und -deckung zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

4.2 Dachaufbauten
Dachaufbauten sind nur im Teilgebiet SO1 zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten und müssen 1,5 m von der jeweiligen Außenwand zurücktreten. Bei Flachdächern sind Dachaufbauten nur innerhalb der Attika zulässig und müssen um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden.

4.3 Fassadengestaltung
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Geputzte Lochfassaden, Glasfassaden sowie begrünte Fassaden sind zulässig.
Im Teilgebiet SO2 sind ausschließlich geputzte Fassaden mit weißen oder pastellfarbenen Anstrichen oder naturbelassene bzw. braun lasierte Holzverschalungen zulässig.

4.4 Außengestaltung
4.4.1 Geländeveränderungen
Abgrabungen sind bis zu 7,5 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 4,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.
4.4.2 Stützwände
Stützwände sind im Plangebiet allgemein zulässig mit Ausnahme der privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2. Sie dürfen eine Ansichtshöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Entlang der westlichen Baugrenze sind im Teilgebiet SO1 Stützwände mit einer Ansichtshöhe von 3,5 m zulässig.
4.4.3. Böschungen
neu anzulegende Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden.

5. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Sonstiges Sondergebiet SO1
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 0,5 m überragen, müssen jedoch um das Maß ihrer die Dachhaut überragenden Höhe von der jeweiligen Außenwand zurücktreten.
Sonstiges Sondergebiet SO2
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind unzulässig.

6. Stellplatzsatzung / Einfahrtbereiche / Sichtflächen

6.1 Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Scheyern in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden Fassung. Abweichend hiervon werden folgende Festsetzungen getroffen:
- Es ist ein Stellplatz je 25 m² Verkaufsfläche und ein Stellplatz je zwei Beschäftigte vorzusehen.
- Zur Gliederung wird je 10 Stellplätze ein 2 m breiter Pflanzstreifen angelegt und je 10 Stellplätze ein Einzelbaum mit Festsetzung der Art gemäß der Artenauswahl unter Festsetzungen durch Text Punkt D.9.4 festgesetzt. Die Einzelbäume sind im Nahbereich der Stellplätze herzustellen. (Entfernung des Pflanzstandorts zu den entsprechenden Stellplätzen max. 20 m)

6.2 Die Zufahrt von der Staatsstraße St2084 in das Plangebiet ist nur in dem festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

6.3 Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Stapel und Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände oder Anlagen, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Oberkante der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erheben. Pflanzungen sind zulässig, wenn eine maximale Wuchshöhe von 0,5 m über der Oberkante der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche dauerhaft eingehalten wird. Satz 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen.

7. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Werbeanlagen

8.1 Eine freistehende Werbeanlage ist an dem festgesetzten Standort für Werbeanlagen W1 gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6.3 zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 3 m verschoben werden. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 4 m über der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche dieser Werbeanlage ist auf insgesamt maximal 8 m² je Seite beschränkt.
Weitere freistehende Werbeanlagen sind an den festgesetzten Standorten für Werbeanlagen W2 gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6.3 zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 5 m verschoben werden. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 3 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche sowie ein Breite von 4 m nicht überschreiten.

8.2 Die Oberkante von Werbeanlagen an Gebäuden darf die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

8.3 Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen an Gebäuden darf insgesamt 20 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.
Zusätzlich gilt für die einzelnen Teilgebiete:
Sonstiges Sondergebiet SO1
Werbeanlagen sind nur an der Südfassade und in folgendem Umfang zulässig:
- zwei Werbeanlagen mit bis zu 8 m² Ansichtsfläche
- sechs Werbeanlagen mit jeweils bis zu 5 m² Ansichtsfläche
- 10 Werbeanlagen mit jeweils bis zu 2 m² Ansichtsfläche

Sonstiges Sondergebiet SO2
Werbeanlagen sind nur an der Süd- und an der Westfassade und in folgendem Umfang zulässig:
- eine Werbeanlage mit bis zu 6 m² Ansichtsfläche je Gebäudeseite
- eine Werbeanlage mit bis zu 3 m² Ansichtsfläche je Gebäudeseite
- zwei Werbeanlagen mit jeweils bis zu 2 m² Ansichtsfläche je Gebäudeseite

Sonstiges Sondergebiet SO3
Werbeanlagen an Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.

8.4 Schriften und Einzelzeichen sind als Einzelbuchstaben zulässig.

8.5 Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

8.6 Laseranlagen, Bildschirme, Screens und ähnliche Werbeanlagen sowie Fahnenmaste sind unzulässig.

9. Grünordnung

9.1 Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Sondergebietes nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.1
Diese Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3 und der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.4 mit Bäumen zu bepflanzen.
Für die verbleibenden Grünflächen werden folgende Entwicklungsziele und Herstellungs-/ Pflegemaßnahmen vorgegeben:
- offene Freiflächen: Entwicklung extensiver Wiesenflächen, max. 2-malige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd frühestens ab Mitte Juli durchzuführen ist
- im Saumbereich von Gehölzen: Entwicklung einer Altgras-/Hochstaudenflur; Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus oder Verzicht auf Pflegemaßnahmen zur natürlichen Eigenentwicklung
- sämtliche Ansaaten sind mit autochthonem, dem Standort angepassten Saatgut herzustellen
- anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen
- auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten

Die Herstellung von untergeordneten Fußwegen innerhalb dieser Grünflächen ist zulässig.
Die Trafostation gemäß Hinweisen durch Planzeichen Punkt C.7 ist innerhalb dieser Fläche zulässig.

9.2 Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.2
Diese Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.4 sowie Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.5 mit Obstbäumen zu bepflanzen.
Entwicklungsziel: Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (Biotop-/Nutzungstyp B441 gem. Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung).
Für die verbleibenden Grünflächen werden die Entwicklungsziele und Herstellungs-/ Pflegemaßnahmen gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.1 vorgegeben.
Geländeauffüllungen im Zuge der Neubaumaßnahmen in den Teilgebieten SO1 bis SO3 sind im Rahmen der Festsetzungen durch Text D.4.4.1 und D.4.4.3 zulässig. Diese Flächen sind als möglichst nährstoffarmer Standort herzustellen mit Oberbodenauftrag in einer Stärke von max. ca. 10 cm.
Die Herstellung von baulichen Anlagen, Zufahrten und Wegen ist nicht zulässig.

9.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen
Verbleibende, nicht überbaute Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebietsflächen sind als Rasen-/Wiesenfläche anzusäen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anp flanzung weiterer Bäume gemäß Festsetzung durch Text unter Punkt D.9.4 ist zulässig.

9.4 Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Artnach Festsetzung durch Planzeichen B.5.3
Artenauswahl:
heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Ulmus laevis (Flatter-Ulme)
Im Bereich von angrenzendem Gehölzbestand, der als Wald gem. BayWaldG zu bewerten ist, ist Pflanzenmaterial gemäß Herkunftsempfehlung des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) zu verwenden.
Im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Flächen) ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“) 1. oder 2. Wuchsordnung zulässig (z.B.):
Acer freemannii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn)
Alnus spaethii (Purpur-Erle)
Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Grün-Esche)
Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditschie)
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon' (Amberbaum)
Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)
Sophora japonica 'Regent' (Schnurbaum)
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm
Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 20 m abgewichen werden), Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

9.5 Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.4
Artenauswahl: Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand, bevorzugt in lokaltypischen Sorten zur Anlage einer extensiven Streuobstwiese
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom festgesetzten Standort kann bis 20 m abgewichen werden), Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

9.6 Zeitpunkt der Pflanzungen
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

9.7 Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen, Feldgehölzen und Feldhecken
Die gemäß Hinweisen durch Planzeichen C.8 vorhandenen Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei naturbedingtem Ausfall von Gehölzen (z.B. durch das Eschentriebsterben) oder aufgrund baulicher Erfordernisse sind diese durch Nachpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze autochthoner Herkunft zu ersetzen. Die Artenauswahl bei Nachpflanzungen hat sich an der Endwuchsgröße der zu ersetzenden Gehölze zu orientieren.

9.8 Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den zeichnerisch festgesetzten „Privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche“ nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.2 und gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.2.
Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern und an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden.

10. Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe sind im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
3. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und des zugehörigen Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
4. Sollten im weiteren Verfahren Bodenverunreinigungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
5. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
6. Werbeanlagen sind nur während der Betriebszeiten auszuleuchten.
7. Die Verträglichkeit der Einzelhandels- und Parkplatznutzungen innerhalb des Plangebietes in Bezug auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. 221026 / 2 vom 21.04.2021 entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 8 genannten organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.
8. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
9. Artenschutz
Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung / saP (Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach, vom Augst 2021) geforderten Maßnahmen sind zu beachten.
Vermeidungsmaßnahme V1:
Der Baumbestand an der Klosterbergböschung (Rand des Geltungsbereiches im Nordosten, Norden und Westen) bleibt weitestgehend erhalten. Ebenso die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baumhecke am Westrand des aktuellen Parkplatzes. Die Entnahme oder der Rückschnitt (Pflegeeingriff) einzelner Bäume ist im Bedarfsfall zulässig. Während der Bauphase sind Bestandsbäume im Nahbereich (5 m) von baulichen Eingriffen durch Zäunung und andere geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen und Schäden zu schützen.
Vermeidungsmaßnahme V2:
Die laut Planung vorgesehenen Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.
Vermeidungsmaßnahme V3:
Der Abriss der Gebäude sollte zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis Ende September) erfolgen. Kann diese Zeitvorgabe nicht realisiert werden, dann muss unmittelbar vor einem geplanten Abriss zwischen März und Ende September von einem naturschutzfachlichen Gutachter geprüft werden, ob aktuell Vögel an der Fassade oder in Spaltenräumen der Dächer brüten. Im Falle von Bruten wird der Abriss auf den Zeitraum nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben. Die Demontage der Gewächshäuser kann jederzeit erfolgen.
Ausgleichsmaßnahme A1:
Beseitigte Bäume sind im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung zu ersetzen. Für gerodete Gebüsche ist ebenfalls Ersatz erforderlich, der durch ergänzende Baumpflanzungen erbracht werden kann. Eine ausreichende Kompensation wird mit der in der aktuellen Planung dargestellten Grünordnung erfüllt.
Weitere aus naturschutzfachlicher und tierschutzrechtlicher Sicht gegebene Empfehlung:
Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren.
Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.
10. Für zu erhaltende Bäume und Gehölze sind die Richtlinien zum Baumschutz DIN 18920, RAS-LP 4 und ZTV Baum zu beachten und einzuhalten. Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen sind „FLL-Empfehlungen für Baumpflanzungen“ zu beachten und einzuhalten.

F.) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 15.12.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.01.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2021 hat in der Zeit vom 29.06.2021 bis 30.07.2021 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2021 hat in der Zeit vom 23.06.2021 bis 30.07.2021 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2021 bis 29.10.2021 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.09.2021 bis 29.10.2021 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.12.2021 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 14.12.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Scheyern, ____.____.2022 _____ (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)

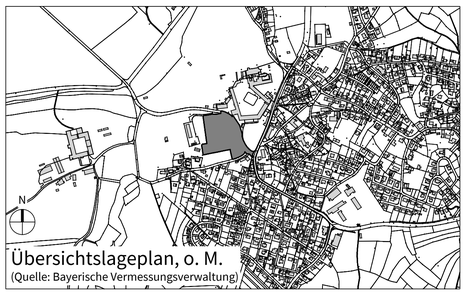
7. Ausgefertigt

Gemeinde Scheyern, ____.____.2022 _____ (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)

8. Der Satzungsbeschluss vom 14.12.2021 wurde am ____.____.2022 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird 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 wird hingewiesen.

Gemeinde Scheyern, ____.____.2022 _____ (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)

Gemeinde Scheyern
Bebauungsplan Nr. 31
Sonstiges Sondergebiet
"Klosterberg - großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze"



Übersichtslageplan, o. M.
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)

DIE ENTWURFSVERFASSER
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 14.12.2021

BEBAUUNGSPLAN
WOLFGANG EICHENSEHER
EICHENSEHER INGENIEURE
LUITPOLDSTRASSE 2A
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN
LANDSCHAFTSARCHITEKT
STADTPLANER
NORBERT EINÖDSHOFER
MARIENSTRASSE 7
85298 SCHEYERN