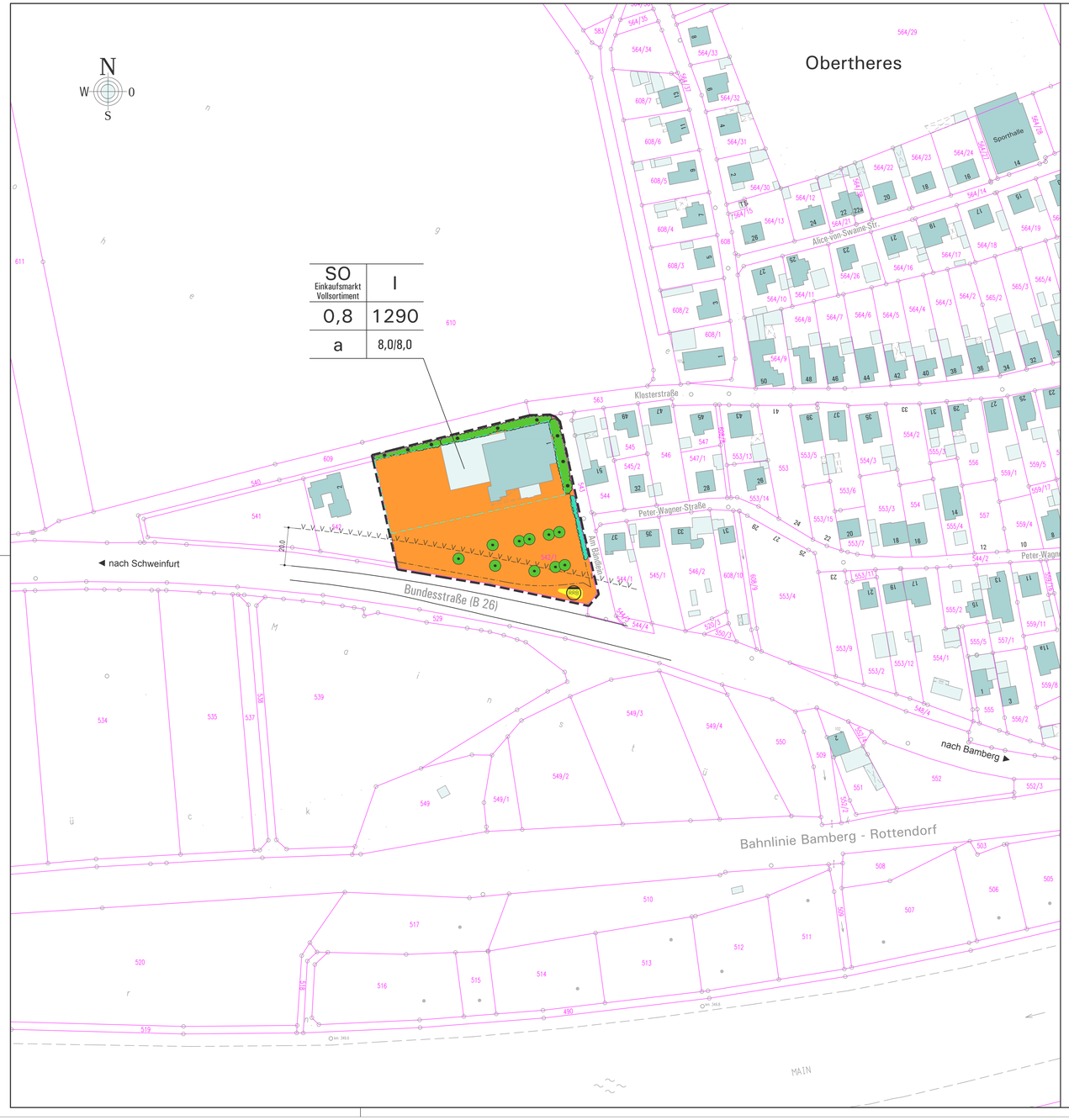


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung des Baugebietes "Einkaufsmarkt – Vollsortiment" wird entsprechend § 11 BauNVO als Sondergebiet festgesetzt.

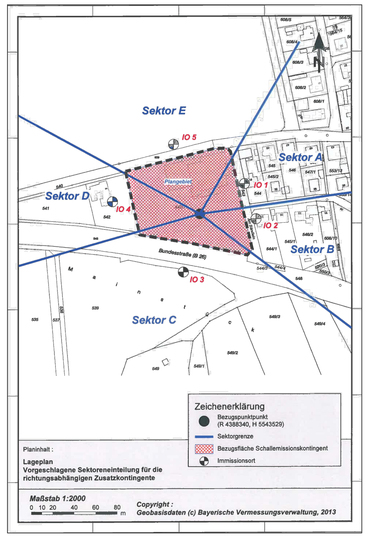
SO Sonstige Sondergebiete
Einkaufsmarkt
Vollsortiment

Den folgenden Festsetzungen liegen die schallimmissionstechnischen Untersuchungen der "Ingenieurbüro für Bauphysik Wolfgang Sorge GmbH", Nürnberg, Bericht 11677.2 zugrunde.

Das Sondergebiet ist hinsichtlich seiner zulässigen Geräuschemmissionen eingeschränkt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emmissionskontigente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten:

Einkaufsmarkt	Schallemmissionskontigent gemäß DIN 45691 L_{EK} in dB	
	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
SO Einkaufsmarkt - Vollsortiment	59	44

Richtungssektoren A bis E (aus Schallimmisionen in der Bauleitplanung des Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH Wolfgang Sorge vom 04.12.2012) für die sich die Emmissionskontingente L_{EK} um die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zusatzkontigente erhöhen:



Richtungssektor	Sektorgrenzen in °		Zusatzkontigent gemäß DIN 45691, Anhang 2 $L_{EK,Zus}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 - 22.00 Uhr	nachts 22.00 - 6.00 Uhr
A	30	82	0	0
B	82	127	1	1
C	127	254	6	11
D	254	299	3	3
E	299	30	1	1

Hinweis: [Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im Gauß–Krüger–Koordinatensystem:
x = 4368340 (Rechtswert) / y = 5543529 (Hochwert)
Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert:
Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°]

Das Zusatzkontigent $L_{EK,Zus,k}$ ist als konstanter Wert für den gesamten Sektorwinkel anzusetzen. Die zulässige Gesamtemmission errechnet sich aus der Summe des Schallemmissionskontigentes L_{EK} und des Zusatzkontigentes $L_{EK,Zus,k}$ im jeweiligen Sektor. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006–12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,Zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert nach TA–Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Hinweis: [Der Nachweis der Einhaltung ist mit dem Bauantrag oder vor Baubeginn zu erbringen.]

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Ziffer 2 BauGB, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung im Baugebiet wird wie folgt festgelegt:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 max. Verkaufsfläche 1290 m²

Zahl der Vollgeschosse I

3.0 Bauweise

Als abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO wird die offene Bauweise festgelegt, wobei die Länge der Gebäude mehr als 50m betragen darf. Nach 50m ist eine architektonische Gliederung vorzusehen.

4.0 Höhenfestsetzungen (§ 9, Abs. 2 BauGB)

4.1 Die max. zulässige First– bzw. Gebäudehöhe (Oberkante Attika) beträgt 8,0 m, gemessen an der Fassadenaußenkante, am tiefsten Punkt des natürlichen Geländes.

5.0 Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

5.1 Zur Bedachung darf nur Material verwendet werden das nicht zu erhöhten Anforderungen in Bezug auf die Regenwasserbehandlung führt.

6.0 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

6.1 Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO sind unter Einhaltung der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie die Zahl der notwendigen Stellplätze GaStellV, in der jeweils gültigen Fassung, zu errichten.

6.2 Bei der Anlage der Zufahrten ist auf vorhandene Beleuchtungsmaste sowie auf Ver– und Entsorgungsleitungen zu achten.

7.0 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich dem Geländeverlauf anzupassen.

Zugelassen sind Einfriedungen mit einer Höhe von maximal 2,00m.

8.0 Hinweise

8.1 Bodenfunde

Auftretende Funde von Bodenaltertümern sind nach den gesetzlichen Bestimmungen unverzüglich dem Landesamt für Denkmalschutz oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort unverändert zu belassen.

8.2 Abwasserbeseitigung

Das Einzugsgebiet des Umgriffs des Bebauungsplanes wird im Trennsystem entwässert. Es ist mit Hangschichten– oder Druckwasser zu rechnen. Eine Ableitung dieses Schichtenwassers oder von Drainwasser in die Kanalisation ist nicht zulässig. Die DIN 1986–100 und die DIN EN 12056 sind zu beachten ebenso wie die gemeindliche Entwässerungssatzung.

8.3 Schallimmissionsschutz

Im Bebauungsplan wurden Schallemmissionskontingente festgesetzt, welche im Beurteilungszeitraum "tags" (6.00 – 22.00 Uhr) einen weitgehend uneingeschränkten Gewerbebetrieb im Plangebiet zulassen, insbesondere dann, wenn die Geräuschemmissionen vorrangig nach Süden gerichtet abgestrahlt werden.

Die festgesetzten Emmissionskontingente liegen im Beurteilungszeitraum "nachts" (22.00 – 6.00 Uhr) unter den Anhaltswerten, welche die DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emmissionsbegrenzung angibt. Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Technische Anlagen, Anlieferzonen, Lüftungsöffnungen) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden zu nutzen.

9.0 Textliche Festsetzung der Grünordnung

9.1 Schutz des Bodens

Der anstehende Oberboden ist insgesamt zur Wiederverwendung zu sichern (DIN 18915/3). Bei Lagerung über 8 Wochen ist der Oberboden zum Schutz gegen Erosion zwischenzubegrünen.

9.2 Versickerungsfördernde Maßnahmen

Die Belagswahl für die Freiflächen hat sich primär – sofern keine Grundwassergefährdung besteht und keine funktionalen Gründe zwingend entgegenstehen – auf die Verwendung versickerungsgünstiger Beläge, wie z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Schotterrasen auszurichten.

ZEICHENERKLÄRUNG ZU DEN PLANLICHEN FESTSETZUNGEN

Nutzungsschablone

A	B
C	D
E	F

A Art der baulichen Nutzung
B Zahl der Vollgeschosse
C Grundflächenzahl GRZ
D maximale Verkaufsfläche
E Bauweise
F Gebäudehöhe / Firsthöhe

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches – BauGB)

SO Einkaufsmarkt Vollsortiment — Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16/17 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse
0,8 — Grundflächenzahl GRZ § 19 BauNVO
1290 m² — maximale Verkaufsfläche
GH = 8,0 — Gebäudehöhe § 18 BauNVO
FH = 8,0 — Firsthöhe § 18 BauNVO

3. Bauweise und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
Baugrenze
Baugrenze – Stellplätze

4. Flächen für die Abfall– und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche für die Abwasserbeseitigung
RRB — Abwasser – Regenrückhaltebecken

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2–reihige Hecke aus Ligustrum vulgare, Wuchshöhe min. 200–250 cm Pflanzqualität 8–12 Triebe, Lieferhöhe 100–150 cm

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

zu erhaltender Baum
zu erhaltende Randeingrünung

7. Sonstige Planzeichen

7.1 Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (nach § 9 Abs. 7 BauGB)

7.2 Hinweise

1 — bestehende Neben– und Hauptgebäude
142/8 — best. Flurstücksnummern
best. Grundstücksgrenzen
_V_V_V_V_V_V_V_ Anbaufreie Zone

NR.	ÄNDERUNGSVERMERK	GEÄ.	NAME	GEPR.	NAME

PROJEKT NR.	PLANUNGSSTAND	PLAN NR.	ANLAGE
0242	Fassung vom 16.09.2014	1	Begründung

MASSTAB:			NAME	DATUM
1:1000	Bebauungsplan -	ENTW.	Stubenrauch	Juli 12
		GEZ.	Pfaff	Juli 12
		GEPR.	Stubenrauch	Aug. 12

VORHABEN:
Gemeinde Theres
Gemeindeteil Obertheres
"Sondergebiet Einkaufsmarkt - Vollsortiment"

LANDKREIS: Haßberge

VORHABENSTRÄGER:
Gemeinde Theres
Rathausstraße 3
97531 Theres

DATUM: 16.09.2014 | 13.08.2012 | 11.08.2013
UNTERSCHRIFT:

INGENIEURBÜRO STUBENRAUCH
SCHLOSSBERG 3
"ALTES AMTSGERICHT"
97486 KÖNIGSBERG i. BAY.
TEL. 09525/9829 3-0 · FAX 9829 3-9
ISE-KOENIGSBERG@T-ONLINE.DE

16.09.2014
11.06.2013
13.08.2012 Erika Stubenrauch
DATUM: Dipl.–Ing. (FH) Erika Stubenrauch

Gemeinde Theres

Gemeindeteil Obertheres

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan "Sondergebiet Einkaufsmarkt - Vollsortiment"

Die Gemeinde Theres hat in ihrer Sitzung vom 13.08.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einkaufsmarkt – Vollsortiment" gemäß BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am __.__.____ bekanntgemacht.

Theres, ...
1. Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____

Theres, ...
1. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung i. d. F. vom __.__.____ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom __.__.____ bis __.__.____ öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die von den Änderungen bzw. Ergänzungen berührten Behörden gemäß § 4 Abs. 2 am Verfahren beteiligt.

Theres, ...
1. Bürgermeister

Die Gemeinde Theres hat am __.__.____ den Bebauungsplan i. d. F. vom __.__.____ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeinde Theres vom __.__.____ ist am __.__.____ ortsüblich bekanntgemacht worden, mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus der Gemeinde Theres während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wird darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB)

Theres, ...
1. Bürgermeister