

Teil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|--------------------------------|--|
| <p>Kein Hinweis enthalten.</p> | <p>5.1 Werbeanlagen Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. <u>Auf § 33 StVO wird verwiesen.</u></p> |

Vorgenommene Änderung:

Aufnahme eines textlichen Hinweises zu § 33 StVO.

Begründung: Die Ergänzung erfolgt im Hinblick auf die jeweiligen Hinweise in den Stellungnahmen des Staatlichen Bauamts und der Autobahn GmbH und betrifft die Gewährleistung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs.

Auswirkung: Keine, da nur Hinweis auf die bestehende Gesetzeslage.

Teil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|--------------------------------|--|
| <p>Kein Hinweis enthalten.</p> | <p>5.2 Bauverbotszone Innerhalb der 40,00 m Bauverbotszone der Bundesautobahn dürfen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG keine Hochbauten errichtet werden oder Abgrabungen bzw. Aufschüttung größeren Umfangs durchgeführt werden, soweit hierfür nicht eine (Ausnahme-)Genehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG vorliegt. Innerhalb der 20,00 m Bauverbotszone der Staatstraße dürfen gemäß Art. 23 BayStrWG keine Hochbauten errichtet werden oder Abgrabungen bzw. Aufschüttungen größeren Umfangs durchgeführt werden.</p> |

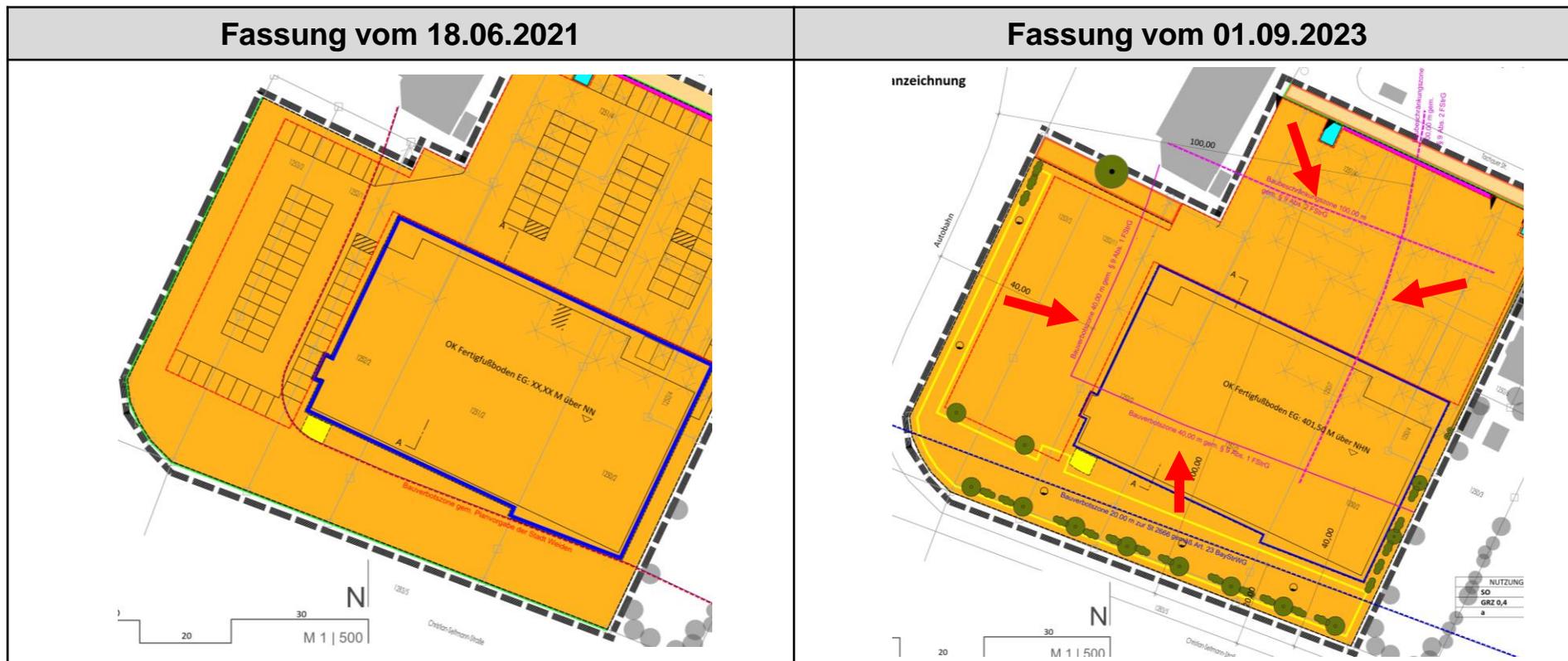
Vorgenommene Änderung:

Aufnahme eines textlichen Hinweises zum Verbot von Hochbauten, Aufschüttungen sowie Abgrabungen in den Anbauverbotszonen zur BAB 93 und St 2666.

Begründung: Ergänzung der gemäß § 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG von Gesetzes wegen grundsätzlich verbotenen Handlungen in den Anbauverbotszonen.

Auswirkung: Keine, da nur hinweisliche Darstellung der Gesetzeslage.

Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Planzeichnung



Vorgenommene Änderung:

Anpassung der zeichnerischen Darstellung der Anbauverbotszone zur BAB 93 in Bezug zum Einfädelseifen entlang der Christian-Seltmann-Straße und Aufnahme der Darstellung der Anbaubeschränkungszone zur BAB 93.

Begründung: Da nach Mitteilung des Fernstraßenbundesamts der Einfädelseifen in die Anschlussstelle zur BAB 93 entlang der Christian-Seltmann-Straße als Bundesfernstraße gewidmet ist, war die hinweisliche Darstellung der Anbaubeschränkungszone zur BAB 93 entsprechend anzupassen.

Auswirkung: Aufgrund der veränderten Anbauverbotszonen liegen Teile des Gebäudes nunmehr in der Anbauverbotszone. Das Fernstraßenbundesamt hat hierfür am 11.07.2023 eine Ausnahmegenehmigung nach § 9 Abs. 8 FStrG vom Bauverbot erteilt.

Teil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|--------------------------------|---|
| <p>Kein Hinweis enthalten.</p> | <p>5.3 Baubeschränkungszone Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung von bis 100,00 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40,00 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Diese beiden Zonen gelten auch an den Anschlussstellenästen.</p> <p>5.4 Konkrete Bauvorhaben in den Bauverbots- und Baubeschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Bauvorhaben, die nicht den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen, bedürfen der Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.</p> |

Vorgenommene Änderung:

Aufnahme eines textlichen Hinweises zur Zustimmungspflicht für bauliche Anlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone zur BAB 93 und St 2666.

Begründung: Ergänzung der gemäß § 9 FStrG bzw. Art. 23 BayStrWG von Gesetzes wegen zustimmungspflichtigen Handlungen in den Anbaubeschränkungszone.

Auswirkung: Keine, da nur hinweisliche Darstellung der Gesetzeslage.

Teil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|--------------------------------|--|
| <p>Kein Hinweis enthalten.</p> | <p>5.7 Beleuchtungsanlagen (z. B. Hofraumbelichtungen, Werbepylon) sind so anzubringen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Bundesautobahn A93, deren Anschlussstelle Weiden West sowie auf der Staatsstraße 2666 nicht geblendet werden.</p> |

Vorgenommene Änderung:

Aufnahme eines textlichen Hinweises, dass Beleuchtungsanlagen die Verkehrsteilnehmer auf der BAB 93 und der St 2666 nicht blenden dürfen.

Begründung: Die Ergänzung erfolgt im Hinblick auf die jeweiligen Hinweis in den Stellungnahmen der Autobahn GmbH und des Staatlichen Bauamts und betrifft die Gewährleistung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen.

Auswirkung: Keine, da nur Ergänzung eines unverbindlichen Hinweises.

Teil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|--------------------------------|--|
| <p>Kein Hinweis enthalten.</p> | <p>6. Niederschlagswasser</p> <p>Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht zur Bundesautobahn 93, deren Anschlussstelle oder zur Staatsstraße 2666 hin abgeleitet werden. Die Vorgabe ist im Rahmen der Niederschlagswasserentsorgung zu berücksichtigen.</p> |

Vorgenommene Änderung:

Aufnahme eines textlichen Hinweises, dass Oberflächenwasser nicht zur BAB 93 und zur St 2666 hin abgeleitet werden darf.

Begründung: Die Ergänzung erfolgt im Hinblick auf die jeweiligen Hinweise in den Stellungnahmen der Autobahn GmbH und des Staatlichen Bauamts. Sie dient der Gewährleistung von Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen.

Auswirkung: Keine, da nur Ergänzung eines unverbindlichen Hinweises.

Teil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|--------------------------------|---|
| <p>Kein Hinweis enthalten.</p> | <p>7. Denkmalschutz</p> <p>Für den Fall zu Tage tretender Bodendenkmäler wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 BayDSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde hingewiesen.</p> |

Vorgenommene Änderung:

Aufnahme eines textlichen Hinweises zur denkmalrechtlichen Meldepflicht.

Begründung: Die Ergänzung erfolgt im Hinblick auf den Hinweis in der Stellungnahmen des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege betreffend die bestehenden denkmalrechtlichen Meldepflichten.

Auswirkung: Keine, da nur hinweisliche Darstellung der Gesetzeslage.

Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|-------------------------------------|---|
| <p>Keine Festsetzung enthalten.</p> | <p>9.5 Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 Metern zulässig. Nicht lebende Einfriedungen sind nur als Maschendrahtzaun zulässig und müssen eine freibleibende Sockelhöhe von mind. 0,15 m aufweisen. <u>Einfriedungen zu BAB 93 und St 2666 sind torlos zu errichten. Die Zaunpfosten müssen mit einem Durchmesser < 76,1 mm und einer Wandstärke < 2,9 mm ausgebildet werden.</u></p> |

Vorgenommene Änderung:

Festsetzung der Zulässigkeit von Einfriedungen zwecks Ermöglichung der Einzäunung des Plangebiets zur BAB 93 und zur St 2666 in verkehrstechnisch unbedenklicher baulicher Ausführung.

Begründung: Die Ergänzung der Festsetzung erfolgt im Hinblick auf die Stellungnahmen der Autobahn GmbH und des Staatlichen Bauamts und betrifft die bauliche und zugleich verkehrssichere Ausführung der Einfriedungen entlang der BAB 93 bzw. der St 2666.

Auswirkung: Durch die torlose Errichtung von Einfriedungen zu den Verkehrsflächen im Westen und Süden (wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen ist) wird ein ungehindertes Betreten der Fahrbahnen vom Plangebiet aus verhindert. Die Zaunanlagen sind zugleich unfallsicher auszuführen.

Teil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|--------------------------------|---|
| <p>Kein Hinweis enthalten.</p> | <p>5.5 Das von der Bundesfernstraße und der Staatsstraße 2666 in breiter Front über die Straßenböschung abfließende Oberflächenwasser darf durch bauliche Anlagen, Abgrabungen oder Auffüllung nicht gestaut werden.</p> |

Vorgenommene Änderung:

Aufnahme eines textlichen Hinweises, dass das von der BAB 93 und von der St 2666 abfließende Oberflächenwasser nicht gestaut werden darf.

Begründung: Gemäß der Stellungnahme der Autobahn GmbH und des Staatlichen Bauamts darf die Entwässerung der BAB 93 bzw. der St 2666 durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkung: Keine, da nur Ergänzung eines unverbindlichen Hinweises.

Teil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|--------------------------------|---|
| <p>Kein Hinweis enthalten.</p> | <p>5.6 Der jeweilige Straßenbaulastträger kann nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.</p> |

Vorgenommene Änderung:

Aufnahme eines textlichen Hinweises, dass der jeweilige Straßenbaulastträger nicht für Schäden haftet, die durch die Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

Begründung: Die Aufnahme erfolgt auf Wunsch der Autobahn GmbH bzw. des Staatlichen Bauamts im Hinblick auf die Auswirkungen des Straßenbetriebs neben dem Plangebiet.

Auswirkung: Keine, da nur Ergänzung eines unverbindlichen Hinweises.

Teil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|-------------------------|--|
| Kein Hinweis enthalten. | <p>6.1 Eine Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer (Oberflächengewässer oder Grundwasser) bedarf in der Regel einer Erlaubnis. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der erlaubnisfreien Einleitung von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer unter Einhaltung der Voraussetzungen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWfreiV) i. V.m. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) bzw. den „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer“ (TREN OG). Da nach dem aktuellen Entwässerungskonzept eine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.</p> <p>6.2 Zum Schutz vor wild abfließenden Niederschlagswasser bei Starkregen wird allgemein empfohlen Schutzvorkehrungen zu treffen (z. B. durch entsprechende Höhenlagen der Gebäudeöffnungen, von Kellerschächten usw.). Die Ableitung von wild abfließendem Oberflächenwasser muss schadlos erfolgen.</p> |

Vorgenommene Änderung:

Aufnahme eines textlichen Hinweises zur Behandlung des Niederschlagswassers vor Ort.

Begründung: Ergänzung eines Hinweises auf die rechtlichen (und technischen) Rahmenbedingungen der Entsorgung von Niederschlagswasser sowie Ergänzung eines Hinweises auf die Gefahren von Starkregenereignissen.

Auswirkung: Keine, da nur Ergänzung eines unverbindlichen Hinweises.

Teil C des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|--------------------------------|---|
| <p>Kein Hinweis enthalten.</p> | <p>4. (Vorsorgender) Bodenschutz:</p> <p>Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden. - Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des § 12 BBodSchV zu werten. - Der belebte Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder ihrer Nutzung zuzuführen. - Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen. - Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden. <p>Es wird darauf hingewiesen, dass in einigen Grundwasserproben auf dem Plangebiet vereinzelt erhöhte Schwermetallgehalte (Kupfer, Zink, Cadmium) festgestellt wurden. Nach den Ermittlungen liegen deren Ursachen jedoch außerhalb des Plangebiets im Zustrom des Grundwassers und konnten bisher nicht näher geklärt werden.</p> |

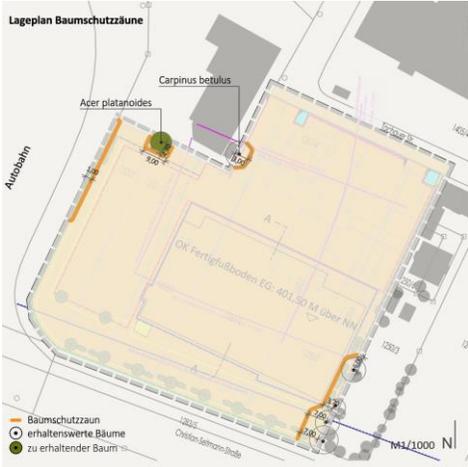
Vorgenommene Änderung:

Aufnahme eines textlichen Hinweises zum vorsorgenden Bodenschutz.

Begründung: Die Aufnahme des Hinweises erfolgt auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts hin. Hiermit soll auf einen möglichst weitergehender Erhalt der Bodenfunktionen hingewirkt werden. Darüber hinaus gelten die gesetzlichen Vorgaben wie z. B. § 202 BauGB bereits von Gesetzes wegen.

Auswirkung: Keine, da nur Ergänzung eines unverbindlichen Hinweises.

Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|---|---|
| <p style="text-align: center;">Keine Festsetzung enthalten.</p> | <p>10. Artenschutzrechtliche Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Abs. 1a, § 1a Abs. 3 BauGB)</p> <p>10.1 Vermeidungsmaßnahme 1 Die Rodung des Gehölzbestandes sowie der Abriss der Gebäude (Baufeldfreimachung) sind nur außerhalb der gesetzlichen Vogelbrutzeiten, vom 01. März bis 30. September zulässig.</p> <p>10.2 Vermeidungsmaßnahme 2 Vor Beginn der Durchführung der Bauarbeiten sind zum Schutz der im Plangebiet liegenden zu erhaltenden Gehölzstrukturen sowie der an das Plangebiet angrenzenden erhaltenswerten Gehölzstrukturen, entlang der im nachfolgenden "Lageplan Baumschutzzäune" orange gekennzeichneten Bereiche Baumschutzzäune zu errichten und während der Dauer der gesamten Baumaßnahme zu erhalten.</p>  |

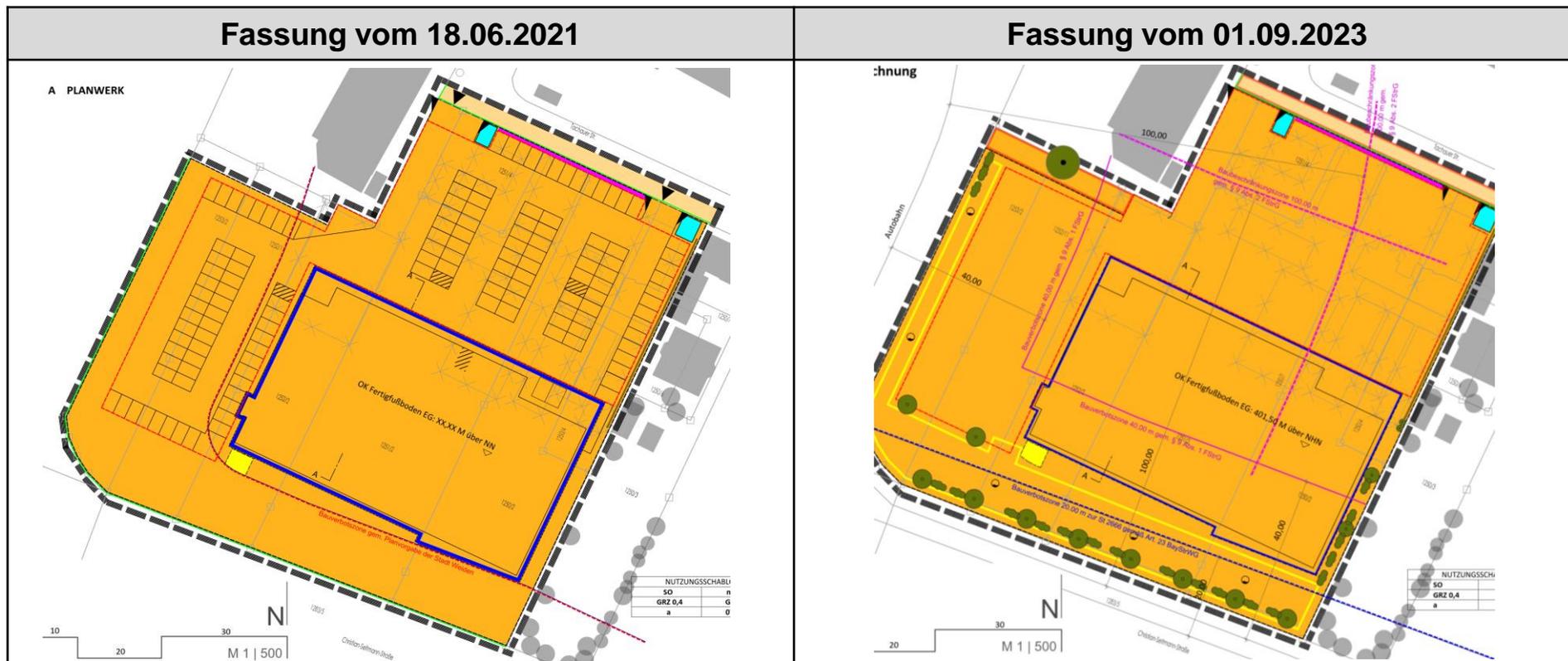
Vorgenommene Änderung:

Festsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen zum Rodungszeitpunkt (Vermeidungsmaßnahme 1) und zur Errichtung eines Baumschutzzauns während der Bauarbeiten (Vermeidungsmaßnahme 2) gemäß der saP samt Lageplan.

Begründung: Durch die Beschränkung des Zeitpunkts der Rodung / der Bauaufeldfreimachung wird einer möglichen Störung von Arten während der Brutzeit vorgebeugt. Mit dem Baumschutzzaun wird der Baumbestand im Nordwesten des Plangebiets sowie der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Baumbestand im Nordwesten und Südosten vor Beeinträchtigungen während der Bauzeit geschützt.

Auswirkung: Die Rodung / Bauaufeldfreimachung ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Die Bauarbeiten im Plangebiet sind erst nach Errichtung eines Baumschutzzaunes entlang der umgebenden Bäume zulässig.

Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Planzeichnung



Vorgenommene Änderung:

In der Planzeichnung entfällt die bisherige – bloß hinweisliche Darstellung – der geplanten Stellplätze.

Begründung: Die Darstellung der Stellplätze entfällt, da diese nach dem Bebauungsplan nicht verbindlich ist. Die konkret geplante Stellplatzanordnung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Auswirkung: Keine, da nur Wegfall einer hinweislichen Darstellung. Die Lage der Stellplätze bleibt nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan unverändert.

Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Planzeichnung

Fassung vom 18.06.2021



BAUGRENZEN
(§ 23 BauNVO)
DIE ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKS-
FLÄCHEN SIND DURCH BAUGRENZEN
FESTGESETZT.

DIE BAUGRENZEN DÜRFEN DURCH VO-
DÄCHER UM MAX. 2,0 M ÜBER-
SCHRITTEN WERDEN.

Fassung vom 01.09.2023



3.2 Baugrenzen
(§ 23 BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Vordächer auf einer Länge von jeweils max. 1,50 m und einer Tiefe von max. 1,50 m, gerechnet von der Baugrenze, überschritten werden

Vorgenommene Änderung:

Anpassung der zeichnerischen Darstellung der Baugrenzen sowie der Anpassung der Überschreitungsregelung für Vordächer hierzu.

Begründung: Die zeichnerische Breite der Baugrenzen wird verringert, um zu große Unschärfen aufgrund des Maßstabs zu vermeiden. Die festgesetzte Ausnahmeregelung für Vordächer wird hinsichtlich ihres Umfangs konkretisiert und zugleich auf eine Überschreitung von 1,50 m verringert.

Auswirkung: Verringerung der Möglichkeit der Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer auf jeweils max. 1,50 m Tiefe gerechnet von der Baugrenze bei jeweils max. 1,50 m Breite.

Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|---|--|
| <p>3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)</p> <p>ST FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, EINKAUFSWAGENBOXEN UND NEBENANLAGEN IN DEN GEKENNZEICHNETEN FLÄCHEN SIND, - KFZ-STELLPLÄTZE MIT IHREN ZUFAHRTEN, - FAHRRADSTELLPLÄTZE (MIT UND OHNE ÜBERDACHUNG) MIT IHREN ZUFAHRTEN, - BAUM- UND STRAUCHPFLANZUNGEN, - EINGEHAUSTE EINKAUFSWAGENBOXEN NACH ZIFF. 6.4, - UNTERGEORDNETE BAULICHE NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 Abs. 1 BauNVO BIS ZU EINER GRUNDFLÄCHE VON INSGESAMT MAX. 50 M² AUCH AUßERHALB DER UNTER ZIFFER 3 FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ZULÄSSIG.</p> | <p>3.3 ST Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenboxen und Nebenanlagen In den gekennzeichneten Flächen sind zulässig: - KFZ-Stellplätze mit ihren Zufahrten, - Fahrradstellplätze (mit und ohne Überdachung) mit ihren Zufahrten, - Baum- und Strauchpflanzungen, - Einkaufswagenstellplätze und eingebaute Einkaufswagenboxen nach Ziff. B.6.4, - untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt <u>max. 30,00 m²</u> <u>- Anlagen zur Rückstauung und Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. Mulden, Sickerschächte etc.).</u></p> |

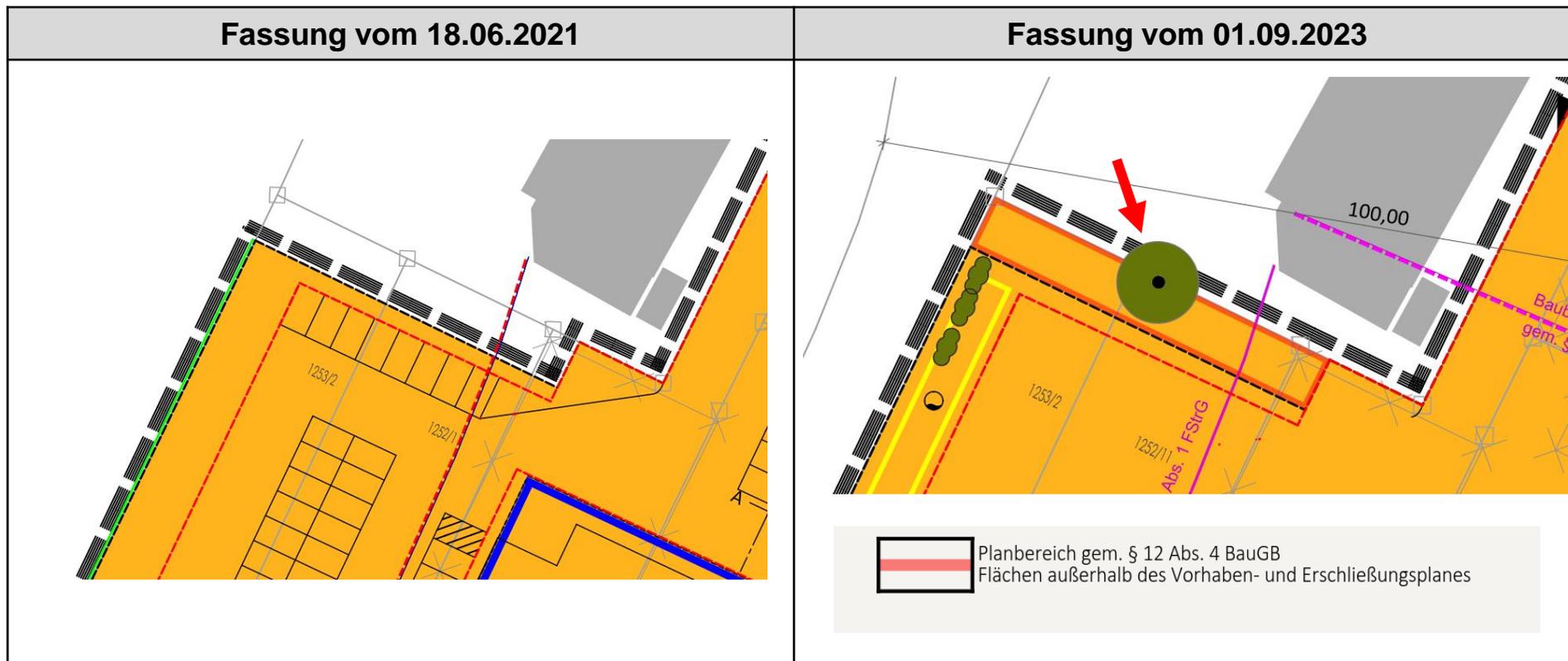
Vorgenommene Änderung:

Anpassung der textlichen Festsetzung zur Zulässigkeit von (Neben-)Anlagen außerhalb der Baugrenzen sowie Ergänzung der Zulässigkeit von Anlagen zur Rückstauung und Versickerung von Niederschlagswasser.

Begründung: In den Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenboxen und Nebenanlagen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nunmehr nur noch bis zu einer Gesamtfläche von 30,00 m² zulässig. Darüberhinaus sind zukünftig aber auch Anlagen zur Rückstauung und Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, um etwa Rigolen oder Sickerschächte in diesen Flächen zu ermöglichen.

Auswirkung: Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nunmehr bis zu einer Gesamtfläche von 30,00 m² in der Fläche für Stellplätze und Einkaufswagenboxen zulässig. Hierdurch sind etwa Müllcontainer oder dergleichen möglich, jedoch nur flächenmäßig beschränkt. Anlagen zur Rückstauung und Versickerung von Niederschlagswasser wie Mulden, Sickerschächte oder Rigolen sind entsprechend der aktuellen Entwässerungsplanung auch außerhalb der Baugrenze in der Fläche für Stellplätze und Einkaufswagenboxen zulässig.

Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Planzeichnung



Vorgenommene Änderung:

Ausweitung des Umgriffs auf die (bisherigen) Restflächen der Grundstück FINrn. 1253/2, 1252/2 und 1252/11 und Aufnahme als Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB.

Begründung: Die Restflächen der Grundstücke FINrn. 1253/2, 1252/2 und 1252/11 werden als Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB (sog. Einbeziehungsflächen) nunmehr auch in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen. Diese sind insoweit nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans, werden jedoch aus städtebaulichen Gründen, hier um einerseits eine Deckungsgleichheit mit dem Umgriff des bestehenden Bebauungsplans Nr. 182 in der Fassung der 1. Änderung zu erreichen und andererseits um Baumschutzfestsetzungen treffen zu können, mitaufgenommen.

Auswirkung: Die aufgenommenen Flächen werden ebenso als Sondergebiet ausgewiesen. Eine bauliche Nutzung der Flächen ist nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan aktuell nicht vorgesehen. Der auf den Flächen befindliche bestehende Baum wird als zu erhaltend festgesetzt.

Teil B des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Zeichnerische und textliche Festsetzungen

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|--|--|
| <p>7. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)</p> <p>7.1 NICHT MIT BAULICHEN ANLAGEN, STELLPLÄTZEN, ZUFahrTEN ODER SONSTIGEN BAULICHEN ANLAGEN ÜBERBAUTE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND DAUERHAFT ZU BEGRÜNEN, GÄRTNERISCH ANZULEGEN UND ZU UNTERHALTEN.</p> <p>7.2 DACHFLÄCHEN VON PULTDÄCHERN SIND AUF MINDESTENS 80% IHRER FLÄCHE EXTENSIV ZU BEGRÜNEN.</p> <p>7.3 PRO ANGEFANGENER 1.000 M² GRUNDSTÜCKSFLÄCHE SIND MIND. EIN BAUM DER 1. WUCHSORDNUNG ODER FÜNF STRÄUCHER ALS GRUPPE GEM. DER UNTER BUCHSTABE B AUFGEFÜHRTEN PFLANZLISTE ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN. MINDESTGRÖßE DER BÄUME 16 -18 CM STAMMUMFANG. ABGÄNGE SIND ZU ERSETZEN.</p> <p>ZUSÄTZLICH IST PRO ANGEFANGENER 10 OBERIRDISCHER PKW-STELLPLÄTZE EIN LAUBBAUM DER 1. WUCHSORDNUNG GEM. DER UNTER BUCHSTABE B AUFGEFÜHRTEN PFLANZLISTE ZU PFLANZEN UND ZU UNTERHALTEN. MINDESTGRÖßE DER BÄUME 16 - 18 CM STAMMUMFANG. ABGÄNGE SIND ZU ERSETZEN.</p> | <p>8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)</p> <p>8.1 Nicht mit baulichen Anlagen, Stellplätzen, Zufahrten oder sonstigen baulichen Anlagen überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.</p> <p>8.2 Dachflächen von Pultdächern und Flachdächern, ausgenommen von Nebendächern und Dachvorbauten, sind auf mindestens 80 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen.</p> <p>8.3  Zu erhaltender Baum</p> <p>8.4  Zu pflanzender Laubbaum der 1. Wuchsordnung gem. der unter Ziff. C. 3. aufgeführten Pflanzliste. Die Mindestgröße der Bäume hat 16,00 -18,00 cm Stammumfang betragen. Die zu pflanzenden Bäume sind nach Anzahl verpflichtend. Vom festgesetzten Standort kann bis zu 3,00 m abgewichen werden. Die Bäume sind zu pflanzen und zu erhalten. Abgänge sind zu ersetzen.</p> <p>8.5 Pro angefangener 1.000,00 m² Grundstücksfläche sind mind. ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung oder je fünf Sträucher gem. der unter Ziff. C. 3 aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Mindestgröße der Bäume hat 16,00 -18,00 cm Stammumfang zu betragen. Abgänge sind zu ersetzen.</p> <p>Nach Ziff. B. 8.4 als zu pflanzend festgesetzte Laubbäume sind hierauf anzurechnen.</p> <p>8.6 Pro angefangener 10 oberirdischer KFZ-Stellplätze ist zusätzlich zu den Festsetzungen nach Ziff. B. 8.4 und B. 8.5 ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung gem. der unter Ziff. C. 3. aufgeführten Pflanzliste zu pflanzen und zu unterhalten. Die Mindestgröße der Bäume hat 16,00 - 18,00 cm Stammumfang zu betragen. Abgänge sind zu ersetzen.</p> |
| <p>8.4 STELLPLÄTZE DIE KFZ-STELLPLÄTZE SIND NUR IN WASSERDURCHLASSIGER WEISE ZULÄSSIG (z. B. BETONPFLASTER).</p> | <p>9.4 Stellplätze Oberirdische KFZ-Stellplätze sind nur in wasserdurchlässiger Weise zulässig (z. B. Betonpflaster).</p> |

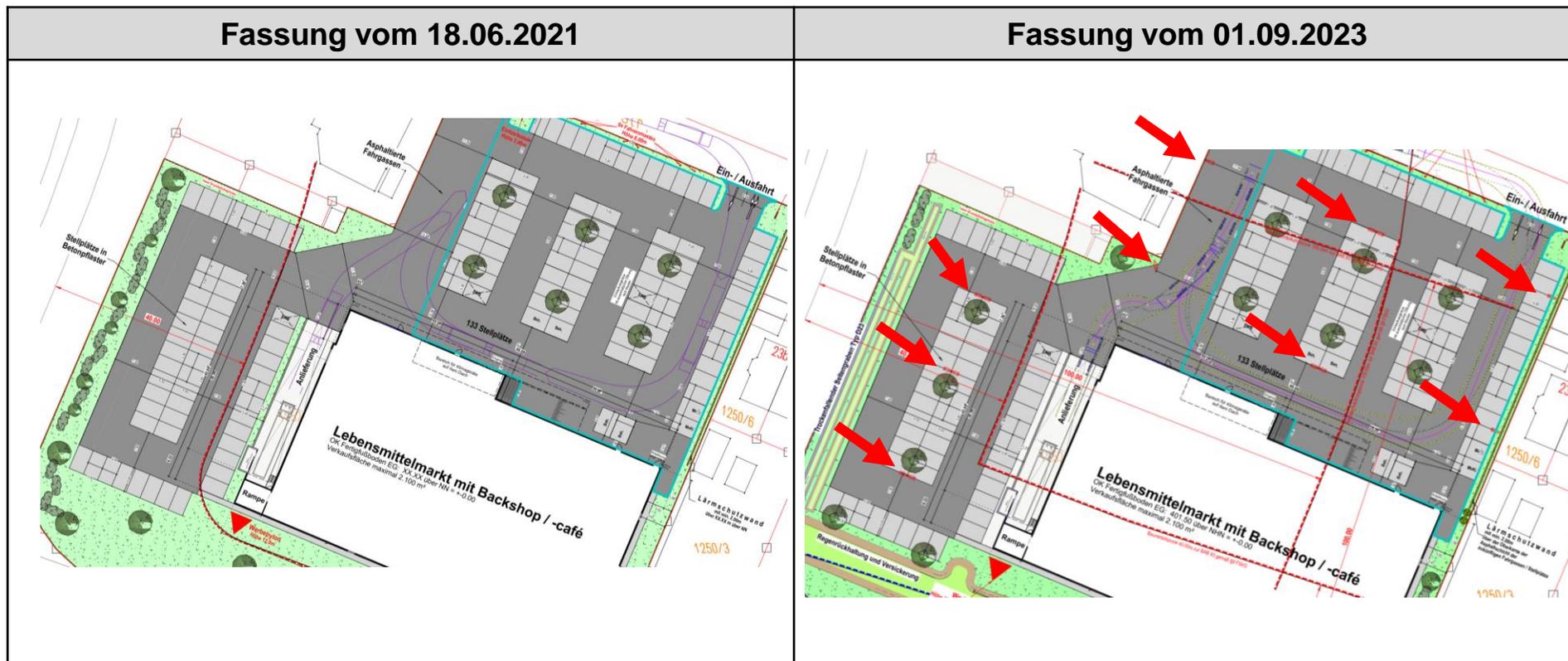
Vorgenommene Änderung:

Konkretisierung und Ergänzung der grünordnerischen Festsetzungen, insb. Präzisierung der Sickerfähigkeit der Stellplatzbeläge und der Pflanzbindungen.

Begründung: Die Festsetzungen zur Grünordnung waren aufgrund der Anpassung des Plangebiet und des zwischenzeitlich höheren Detaillierungsgrads der Planung anzupassen. Infolge der Ausweitung der Geltungsbereich war der bisher im Nordwesten außerhalb des Plangebiets gelegene Baum als zu erhaltender Baum festzusetzen. Hinsichtlich der Dachbegrünung war aufgrund der Vordächer des Vorhabens klarzustellen, dass diese sich nur auf Hauptdächer bezieht. Im Übrigen wurde die Festsetzungen redaktionell geschärft.

Auswirkung: Der Baum im Nordwesten des Plangebiets auf der nunmehr einbezogenen Fläche (§ 12 Abs. 4 BauGB) ist zu erhalten. Nebendächer sind nicht mehr zwingend zu begrünen, da für diese eine wirtschaftlich sinnvolle und bautechnische machbare Dachbegrünung regelmäßig nicht in Betracht kommt.

Vorhaben- und Erschließungsplan



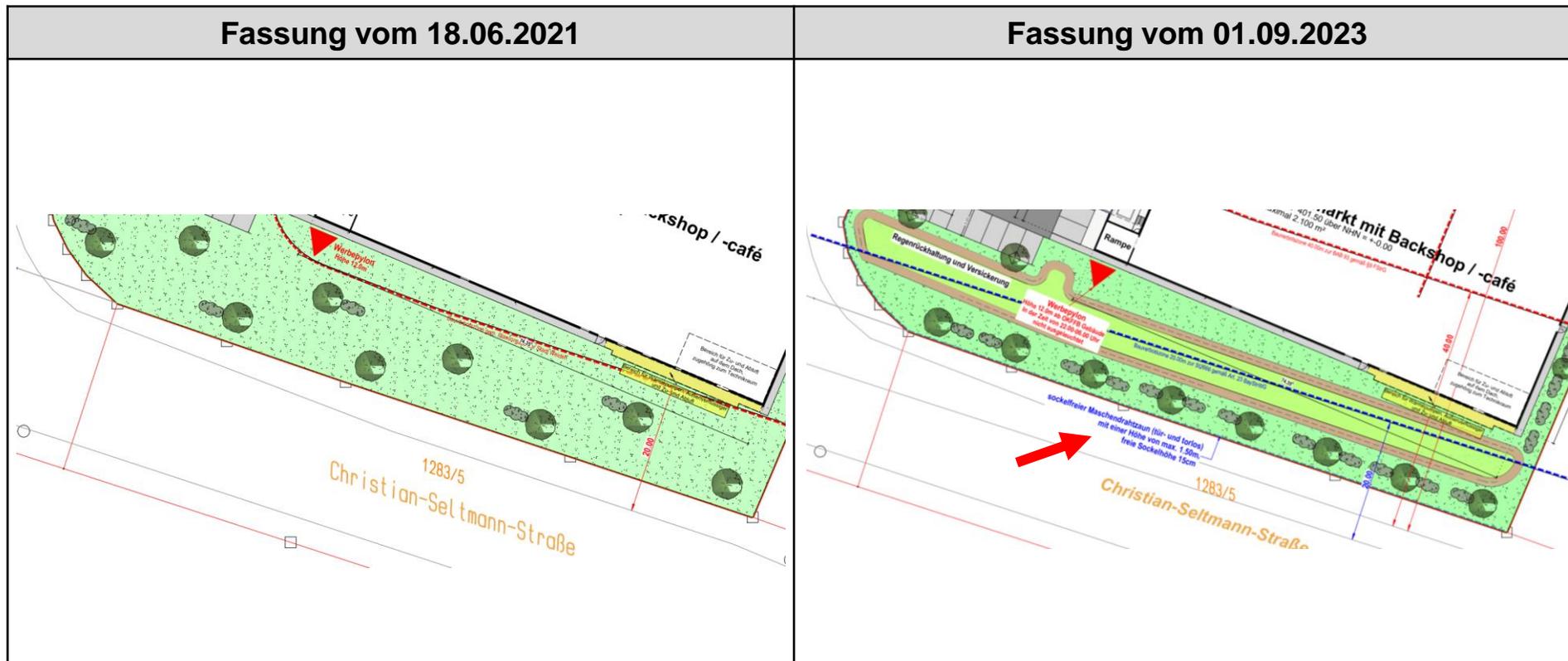
Vorgenommene Änderung:

Ergänzung der Beleuchtungsstandorte im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Begründung: Die Ergänzung erfolgt im Hinblick auf die nähere Bestimmung der Auswirkungen der Beleuchtung auf die angrenzende BAB 93 und die St 2666, wie sie für die Ausnahmegenehmigung des Fernstraßenbundesamts hin aufgrund der Prüfung etwaiger Blendeffekte erforderlich war.

Auswirkung: Die Standorte der Parkplatzbeleuchtungsanlagen werden nunmehr durch den Vorhaben- und Erschließungsplan konkret (und damit verbindlich) vorgeben. Auswirkungen für die Umgebung sind hiermit nicht verbunden.

Vorhaben- und Erschließungsplan



Vorgenommene Änderung:

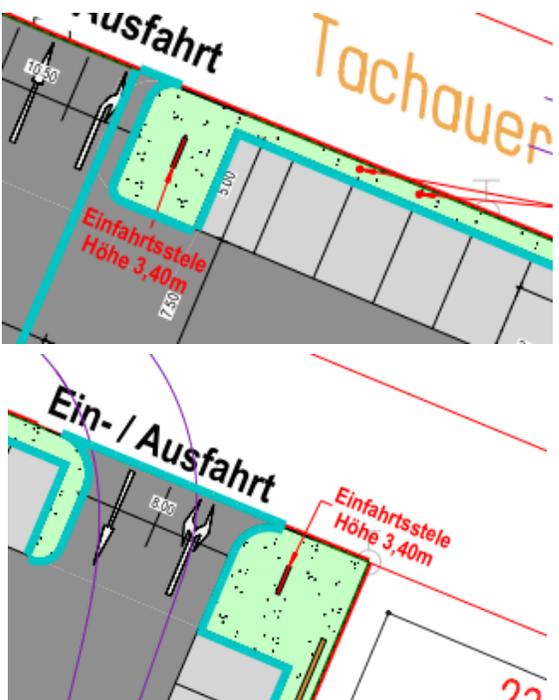
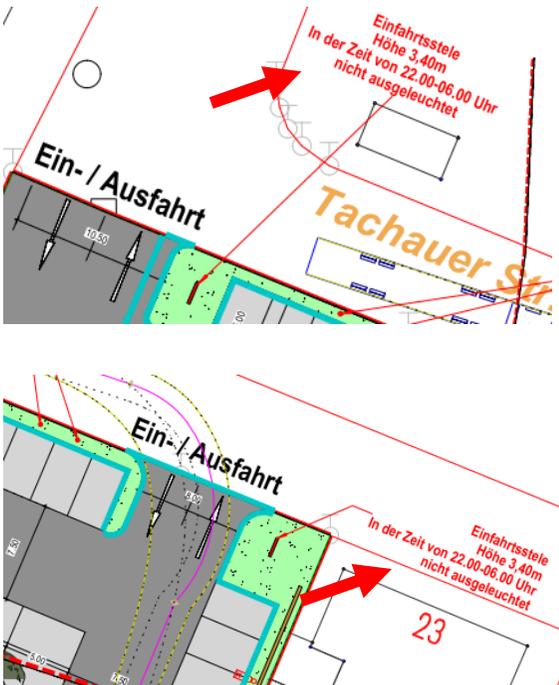
Ergänzung einer Einzäunung zur BAB 93 und der St2666 im Vorhaben und Erschließungsplan.

Der Planausschnitt zeigt beispielhaft den südlichen Ausschnitt des Vorhabengrundstücks. Die Einzäunung erfolgt entlang gesamten Grundstücksgrenze des Vorhabengrundstücks zur BAB 93 und zur ST2666.

Begründung: Mit der Einzäunung entlang der Grundstücksgrenzen mit der BAB 93 bzw. der St 2666 wird den Stellungnahmen der Autobahn GmbH bzw. dem Staatlichen Bauamt nachgekommen, um ein unbefugtes Betreten der Fahrbahnen vom Plangebiet aus zu unterbinden.

Auswirkung: Das Plangebiet wird entlang seiner südlichen und westlichen Grenze vollständig torlos eingezäunt, so dass ein ungehindertes Betreten der Fahrbahnen nicht möglich ist.

Vorhaben- und Erschließungsplan

| Fassung vom 18.06.2021 | Fassung vom 01.09.2023 |
|---|---|
|  |  |

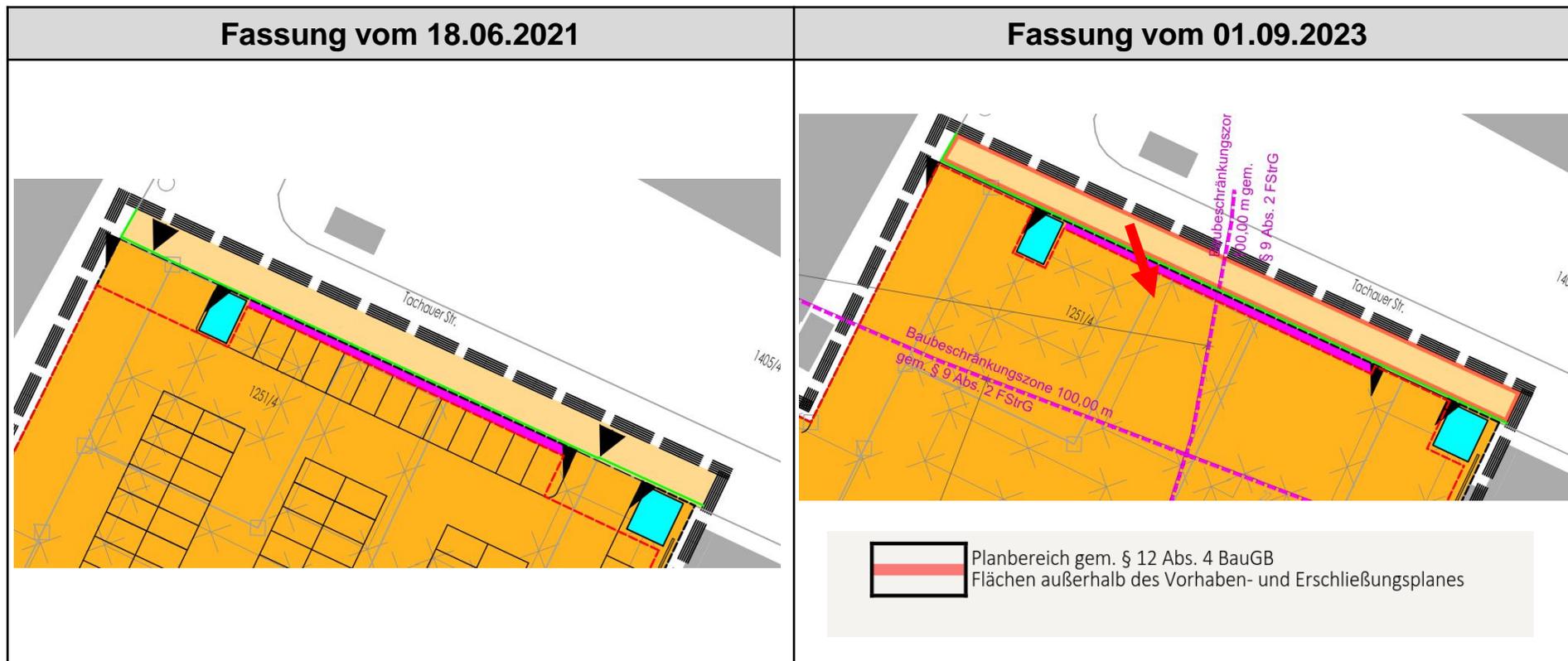
Vorgenommene Änderung:

Aufnahme einer zeitlichen Begrenzung der Beleuchtung der Werbestelen im Vorhaben und Erschließungsplan

Begründung: Durch die Beschränkung der Beleuchtungszeiten der Werbestelen an Ein- bzw. Ausfahrt wird eine Beeinträchtigung die angrenzenden Wohnnutzung zur Nachtzeit vermieden.

Auswirkung: Die Beleuchtung der Werbestelen an den Ein- bzw. Ausfahrten zur Tachauer Straße ist nur in der Tagzeit von 06:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

Teil A des vorhabenbezogenen Bebauungsplans - Planzeichnung



Vorgenommene Änderung:

Darstellung der im B-Planumgriff enthaltenen Teilfläche der Tachauer Straße (Teilfläche FINr. 1404) als Fläche gem. § 12 Abs. 4 BauGB.

Begründung: Die Teilfläche der Tachauer Str. (FINr. 1404) wird als Flächen nach § 12 Abs. 4 BauGB (sog. Einbeziehungflächen) in den Umgriff des Bebauungsplans aufgenommen. Diese ist somit nicht Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans. Die Einbeziehung dient der Regelung des Anschlusses an diese, soweit hier ergänzende Erschließungsmaßnahmen erforderlich sind.

Auswirkung: Die aufgenommene Fläche wird als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen, was ihrer heutigen Nutzung entspricht.