



- 6.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern einschließlich Entwicklung von Saumstreifen
- 1a Pflanzung einer 2-reihigen Baum/Strauch-Hecke, Baumanteil mind. 5%, Breite der Pflanzzone 5 m
- 1b Feldgehölzpflanzung mit standortheimischen Gehölzen, Baumanteil mindestens 10%
- 1c Entwicklung von randlichen Saumstreifen mit 5 m Breite; Begrünung über Mähgutauftrag aus artenreichen Flachlandmähwiesen aus dem Gemeindebereich (Spenderfläche muss den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese, frischer Flügel entsprechen und frei von Neophyten sein) oder Ansaat mit autochthonem Saatgut (Produktionsraum Alpen/ Alpenvorland, Herkunftsregion Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Pflege als 2-schürige Wiese, erster Schnitt 15.06. - 15.07., zweiter Schnitt August/September, das Mähgut ist abzutransportieren; Düngung, Einsatz von Pestiziden, Schlegelmulchmähern sind nicht zulässig
- 6.4 Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes; Ausgleichsfläche für vorhabensbedingte Eingriffe (3.507 m²); Einfriedungen, bauliche Anlagen, Auffüllungen, Freizeitnutzung, Nutzung als Lagerfläche nicht zulässig
- 6.5 Grabenaufweitung mit Initialpflanzung Schilf Pflege durch periodische Herbstmahd.
- 6.6 Oberbodenabtrag 30 cm und Entwicklung einer feuchten Extensivwiese; Begrünung über Mähgutauftrag aus artenreichen Feuchtwiesen aus dem Gemeindebereich (Spenderfläche muss den Kriterien einer artenreichen Flachlandmähwiese, feuchter Flügel oder einer binsen-/ seggenreichen Nasswiese entsprechen und frei von Neophyten sein) oder Ansaat mit autochthonem Saatgut (Produktionsraum Alpen/ Alpenvorland, Herkunftsregion Unterbayerische Hügel- und Plattenregion); Pflege als 2-schürige Wiese, erster Schnitt 15.06. - 15.07., zweiter Schnitt August/September, das Mähgut ist abzutransportieren; der buchtige Randstreifen zum Graben hin wird nur 1x pro Jahr ab Mitte September gemäht; Düngung, Einsatz von Pestiziden, Schlegelmulchmähern sind nicht zulässig.

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- 7.1 Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Regenrückhaltebecken; Eingrünung durch randliche Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen, Pflanzmenge mind. 25 Gehölze, davon mind. 5 Bäume

8. Sonstige Planzeichen

- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 8.2 +423.25 m ü.NHN. Bezugspunkt Höhe FOK EG in m ü. NHN; Die Höhe der FOK darf maximal 20 cm davon abweichen.
- 8.3 anbaufreie Zone von 15 m zum bituminösen Fahrbahnrand
- 8.4 Abgrenzung unterschiedlicher maximal zulässiger Wandhöhen
- 8.5 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	max. Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Dachform
Bauweise	Dachneigung
	max. zulässige Wandhöhe

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet großflächiger Einzelhandel gemäß § 11 BauNVO
Zulässig ist 1 großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke von max. 1.200 m² mit zugehörigen Stellplätzen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planzeichen festgesetzt. Untergeordnete Bauteile bis zu einer Tiefe und Breite von 1,50 m und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

3. Baugestaltung

- 3.1 Dachform: PD Pultdach, FD Flachdach, SD Satteldach
- 3.2 Dachneigung: Pultdach: 6° - 12°
Flachdach: 0° - 3°
Satteldach: 12° - 20°
- 3.3 Dachdeckung: Kleinformatige Materialien in Rottönen oder mattes Blech zulässig. Bei Flachdächern Foliendach oder Gründach zulässig.
- 3.4 Gebäudehöhen: Wandhöhe maximal 5,80 m bzw. 6,85 m (traufseitig gemessen)
- 3.5 Wandhöhen: Als Bezugspunkt für die Wandhöhe wird die hergestellte (EFOK) festgesetzt. Bei Flachdächern wird die Wandhöhe gemessen von der EFOK bis zum oberen Dachabschluss (Attika) Bei Pult- und Satteldach gilt die Wandhöhe von der EFOK bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut traufseitig gemessen.

4. Abstandsflächen

Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 1 der Bayerischen Bauordnung ist zu beachten.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen, insbesondere solche, die auf die Staatsstraße 2083 wirken, dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Leuchtstärke reduziert werden kann, wenn dies aus Sicherheitsgründen erforderlich wird. Werbeanlagen mit Blink- oder Wechsellicht sind unzulässig. Es sind 1 Werbepylon mit max. 6,00 m, ein Einfahrtspyton mit max. 4,10 m und 3 Werbefahnen mit einer maximalen Höhe von 8,00 m auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Fassadenwerbeanlagen sind zulässig. Sie dürfen die Traufe im Eingangsbereich geringfügig überschreiten.

6. Flächen für die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 standortheimischer Laubbaum zu pflanzen
- 6.2 Laubbaum in Parkplatzbereich zu pflanzen

6. Grünordnung

6.1 Bepflanzung
Für die im Bereich von Pflanzzonen, Ausgleichsfläche, Rückhaltebereich und Grünflächen festgesetzten Bepflanzungen sind nur standortgerechte, heimische Arten der folgenden Auswahlliste zulässig:

Bäume		Field-Ahorn
Acer campestre		Spitz-Ahorn
Acer platanoides		Berg-Ahorn
Acer pseudoplatanus		Schwarz-Erle
Alnus glutinosa		Hänge-Birke
Betula pendula		Hainbuche
Carpinus betulus		Espe
Populus tremula		Vogel-Kirsche
Prunus avium		Trauben-Kirsche
Prunus padus		
Quercus robur Stiel-Eiche		Silber-Weide
Salix alba		Sal-Weide
Salix caprea		Vogelbeere, Eberesche
Sorbus aucuparia		Winter-Linde
Tilia cordata		Sommer-Linde
Tilia platyphyllos		

Sträucher		Berberitze
Berberis vulgaris		Roter Hartriegel
Cornus sanguinea		Hasel
Corylus avellana		Gewöhnlicher Pfaffenhut
Euonymus europaeus		Faulbaum
Fraxinus alnus		Gewöhnlicher Liguster
Ligustrum vulgare		Gewöhnliche Heckenkirsche
Lonicera xylosteum		Schlehe
Prunus spinosa		Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus cathartica		Kriech-Rose
Rosa arvensis		Hunds-Rose
Rosa canina		Essig-Rose
Rosa gallica		Zimt-Rose
Rosa majalis		Ohrenchen-Weide
Salix aurita		Grau-Weide
Salix cinerea		Purpur-Weide
Salix purpurea		Schwarzer Holunder
Sambucus nigra		Trauben-Holunder
Sambucus racemosa		Wolliger Schneeball
Viburnum lantana		Gemeiner Schneeball
Viburnum opulus		

Es ist autochthon, zertifiziertes Pflanzmaterial gemäß eab zu verwenden (Herkunftsregion 6.1, Alpenvorland). Pflanzweite 1-1,5m
Es sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu beachten:
Sträucher: verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, 60-100cm
Bäume in Hecken und flächigen Pflanzungen:
Heister, 2 x v., 150-200cm

Einzelbäume: Hochstämme mit StU 20cm, 3 x v.
Bei zu pflanzenden Einzelbäumen sind je Baum mindestens 10m² offene, wasserdurchlässige Bodenfläche sowie mindestens 16 m² durchwurzelbare Fläche im Sinne DIN 18916 vorzusehen. Die Stämme sind erforderlichenfalls gegen Anfahren zu schützen. Die Bodenfläche ist zu begrünen, soweit sie nicht von Baukonstruktionen eingenommen wird.

Im Parkplatzbereich sind ergänzend auch die nachfolgenden, stadtklimaresistenten Bäume möglich:

Alnus spaethii	Purpur-Erle
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Robinia pseudoacacia	Robinie, Scheinakazie
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silber-Linde

6.2 Unzulässige Pflanzen
An den Grundstücksgrenzen sind landschaftsfremd wirkende Gehölze mit bizarren Wuchsformen, buntblaubige Gehölze sowie Koniferen nicht zulässig.

6.3 Beleuchtung
Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumniederdruckdampflampen oder LED-Lampen zu verwenden.

6.4 CEF-Maßnahmen
Für den Verlust eines Feldlerchenreviers sind geeignete CEF-Maßnahmen auf dem Flurstück Nr. 729/1, Gemarkung Gerzen erforderlich.

7. Einfriedungen, Stützmauern

Als Einfriedungen sind freiwachsende Hecken aus standortheimischen Gehölzen oder Holzlatzen-, Metall- und Maschendrahtzäune bis max. 1,8 m Höhe zulässig. Durchgehende Zaunsöckel sind nicht zulässig (ausschließlich Punktfundamente zulässig). Die Pflanzungen sind der freien Landschaft zuzuordnen, sie werden also nicht mit eingefriedet. Im Bereich der Pflanzzonen sind keine Stützmauern zulässig.

8. Maßnahmenumsetzung, Entwicklungspflege

Die Durchführung der Pflanz- und Entwicklungsmaßnahmen hat spätestens in der an die Gebäudefertigstellung anschließenden Pflanz- / Vegetationsperiode zu erfolgen. Zu pflanzende Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die angestrebte Gehölzentwicklung ist durch geeignete Maßnahmen der Entwicklungspflege sicherzustellen. Hoher Konkurrenzdruck durch Gräser, Ruderalpflanzen ist durch Mahd oder Mulchung der Flächen zu reduzieren.

9. Freiflächengestaltungsplan

Die festgesetzten Pflanz- und Eingrünungsmaßnahmen sowie die Ausführung der Ausgleichsmaßnahmen sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

10. Straßenbeleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumniederdruckdampflampen oder LED-Lampen zu verwenden.

11. Wegebeläge an Stellplätzen, Zufahrten

Auf PKW-Stellplätzen sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge zulässig (z. B. Rasengittersteine, breifreies Pflaster, wassergebundene Decken). Alternativ ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in ausreichend versickerungsfähige Grünflächen auf dem Baugrundstück möglich.

HINWEISE DURCH TEXT

1. Archäologie

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

2. Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, unverschmutztes Niederschlagswasser zur Wiederverwendung zu sammeln, bzw. einer Versickerung zuzuführen. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentleitung vorliegt. Die Vorlagen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosten Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

3. Grenzabstände

Auf die Grenzabstandsvorschriften von Bäumen, Sträuchern und Pflanzen gem. AGBGB wird verwiesen.

4. Landwirtschaft

Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emission durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern zu dulden.

5. Sicherheitsabstände Baumpflanzungen/ Grenzabstände

Ver- und Entsorgungsleitungen
Baumpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen einhalten. Bei kleineren Abständen ist je nach Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu überprüfen. Auf das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" - aufgestellt von der Forschungsgesellschaft für Straße- und Verkehrswesen in Köln - wird verwiesen.
Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Pflanzungen (AGBGB) wird verwiesen.

6. Straßenbeleuchtung

Zur Schonung von Nachfallern soll eine insektenchonende Straßenbeleuchtung mit dem Leuchtentyp der LED-Leuchten vorgesehen werden.

7. Streusalz, ätzende Streustoffe

Auf privaten Verkehrs- und Stellflächen sollte auf den Einsatz von Streusalz und ätzenden Streustoffen zum Schutz von Boden und Grundwasser verzichtet werden.

8. Mineraldünger und Pestizide

Auf den Einsatz von Mineraldüngern und Pestiziden sollte verzichtet werden.

9. Metalldächer

Bei beschichteten Metalldächern ist mindestens die Korrosionsschutzklasse III nach DIN 55928-8 bzw. die Korrosivitätskategorie C3 nach DIN EN ISO 12944-5 einzuhalten. Bei Dächern mit Zink-, Blei- oder Kupferdeckungen > 50 m² sind zusätzliche Reinigungsmaßnahmen des abzuleitenden Niederschlagswassers erforderlich.

10. Altlasten

Altlasten sind auf dem Areal nicht zu erwarten. Bei Aushubarbeiten ist dennoch das anstehende Erdreich organoleptisch zu beurteilen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik, etc.) sind das zuständige Landratsamt bzw. Wasserwirtschaftsamt zu informieren.

11. Hang und Schichtwasser

Bei Geländeschnitten muss mit Hang- und Schichtwasser sowie mit wild abfließendem Oberflächenwasser gerechnet werden. Der natürliche Ablauf wildabfließenden Wassers darf gem. § 37 WHG nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden.

12. Vogelschlag

Es wird die Verwendung von speziellem Isolierglas wie z.B. "Ornilux" für großflächige Glasfassaden zur Vermeidung von Vogelschlag empfohlen.

13. Ressourcenschonung

Der Unterbau von Verkehrsanlagen sollte - soweit möglich - mit Bauschuttrecyclingmaterial ausgeführt werden. Es wird die Schonung von wertvollen Primärressourcen dringend empfohlen, bereits im Rahmen der Gebäudeplanung auf die Verwendung umweltschonender Baustoffe und die Erzeugung von Wärme und Warmwasser mittels regenerativer Energieträger zu achten. So sollte - auch bzgl. der besonderen Relevanz des Klimaschutzes - die Energieversorgung primär mittels Solarenergie und nachwachsender Energieträger schadstoffarm sichergestellt werden.

14. Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens werden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 sowie DIN 19731 zur Anwendung empfohlen. Vor Beginn der baulichen Arbeiten ist auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahmen wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder, nur wenn dies nicht möglich ist, ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Flächen, die als Grünfläche vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. In Hanglagen oder bei Böden, deren Ausgangssubstrate durch ihre Korngrößenzusammensetzung besonders erosionsanfällig sind (wie Löss oder andere schluffige Deckschichten), soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich mögliche Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

15. Immissionsschutz:
Die dem schalltechnischen Gutachten zu Grunde liegenden Vorschriften, insbesondere DIN-Vorschriften, können bei der Gemeinde Gerzen zu den regulären Öffnungszeiten (telefonische Terminvereinbarung wird empfohlen) eingesehen werden.

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. Schemaubaukörper geplant (SO)
2. bestehende Flurstücksgrenze
3. Flurstücksnummer
4. Höhenschichtlinien Höhe über NHN (nachrichtliche Übernahme)
5. Sichtdreieck 200 m
6. Linksabbiegespur geplant
7. Überschwemmungsgebiet HW100
8. Begrenzung Überschwemmungsgebiet HW100
9. Stellplätze mit wasserdurchlässiger Bauweise
10. bestehende Böschung (Straßengraben, Wiesengraben)
11. bestehende Baukörper
12. Bodendenkmal D-27440-0095; Verlebnete Grabhügel der Bronze- oder Urnenfelderzeit.
13. geplante Trafostation

VERFAHRENSVERMERKE

- a) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht
- b) Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.03.2019 hat in der Zeit vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 stattgefunden.
- c) Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 13.03.2019 hat in der Zeit vom 15.03.2019 bis 15.04.2019 stattgefunden.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.08.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2019 bis 07.10.2019 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 08.08.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.09.2019 bis 07.10.2019 öffentlich ausgelegt.
- f) Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis 14.01.2020 erneut beteiligt.
- g) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.12.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.01.2020 bis 14.01.2020 erneut öffentlich ausgelegt.
- h) Die Gemeinde Gerzen hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.2020 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.12.2020 als Satzung beschlossen.
Gerzen, den.....
Max J. Graf von Montgelas, 1. Bürgermeister
- i) Ausgefertigt:
Gerzen, den.....
Max J. Graf von Montgelas, 1. Bürgermeister
- j) Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Gerzen, den.....
Max J. Graf von Montgelas, 1. Bürgermeister

GEMEINDE GERZEN
LKR. LANDSHUT



BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"SO FMC GERZEN"



PLANVERFASSER:	Team Umwelt Landschaft	DATUM:	BEARB.:
HIW HORNBERGER, ILLNER, WENY Gesellschaft von Architekten mbH	G + S	09.12.2019	av
MUSSENANSTRASSE 7 94327 BOGEN TEL: 09422/9538-0 FAX: 09422/9538-23 mail: vogt@architekten-hiw.de	Fritz Halser und Christine Pionold Am Stadtpark 8 94469 Deggendorf		