

STADT BUCHLOE



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

„NAHVERSORGUNG INNENSTADT BUCHLOE
– NÖRDLICH DER BAHNHOFSTRASSE“

SATZUNG

VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Fassung vom 11.12.2012

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg

Tel: 0821 / 15 98 75 0

Fax: 0821 / 15 98 75 2

Mail: info@opla-augsburg.de

A PRÄAMBEL

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 65 Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2012 (GVBl 2012, S.366), folgenden

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Innenstadt Buchloe – Nördlich der Bahnhofstraße“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Nahversorgung Innenstadt Buchloe – Nördlich der Bahnhofstraße“ der Stadt Buchloe gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 23.10.2012, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS:

- Bebauungsplanzeichnung M 1:1.000 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen vom 23.10.2012
- Satzung vom 11.12.2012

Beigefügt sind

- die Begründung vom 11.12.2012
- die Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Nahversorgung Innenstadt Buchloe“ der Stadt Buchloe, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH Augsburg, Fassung vom 24.08.2012
- Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Nahversorgung Innenstadt Buchloe" der Stadt Buchloe – Berechnungen nach der 16. BImSchV, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH Augsburg, Fassung vom 11.10.2012
- die Orientierende Nutzungsrecherche und Erkundung der Verdachtsbereiche auf dem Gelände der BayWa AG in der Bahnhofstraße 36 in 86607 Buchloe, HPC AG Harburg, Fassung vom 23.01.2012
- das Einzelhandelskonzept für die Stadt Buchloe, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider (Augsburg), Fassung vom 01.12.2011

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Sonstiges Sondergebiet

Die in der Planzeichnung mit SO 1.1 Einzelhandel, dass sich in SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel untergliedert, und SO 1.2 Einzelhandel gekennzeichneten Bereiche werden als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

2.1.1 SO 1.1 Einzelhandel

Im SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel) ist ein Vollsortimenter-Supermarkt mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 2.700 m² zulässig.

2.1.2 SO 1.2 Einzelhandel

Im SO 1.2 Einzelhandel sind Fachmärkte, die innenstadtrelevante Sortimente sowie innenstadtrelevante Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz führen, zulässig. Die Nettoverkaufsfläche aller Fachmärkte im SO 1.2 Einzelhandel darf insgesamt max. 2.000 m² betragen. Zulässig sind:

- Fachmärkte mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 500 m² und
- ein Drogeriemarkt mit einer Nettoverkaufsfläche von max. 800 m² für das Hauptsortiment Drogerieartikel sowie einer Nettoverkaufsfläche von max. 300 m² für Musikonträger, Haushaltswaren und Lebensmittelwaren.

2.2 Mischgebiet

Der in der Planzeichnung mit MI gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind im Erdgeschoss (EG):

- Geschäfts- und Büronutzung
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Zulässig sind in den Obergeschossen (OGs):

- Wohnnutzung
- Geschäfts- und Büronutzung

3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das für den jeweiligen Bereich zulässige Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone eingetragen. Das Maß der baulichen Nutzung ist dabei festgesetzt über die Grundfläche baulicher Anlagen (GR) sowie über die Wand- (WH) und Gesamthöhe (GH) der baulichen Anlagen; im MI auch noch über die Anzahl der Vollgeschosse.

3.1 Grundfläche baulicher Anlagen (GR)

Zulässig ist eine maximale GR von

- SO 1.1 Einzelhandel max. 4.570 m²
- SO 1.2 Einzelhandel max. 2.550 m²
- MI max. 370 m²

3.2 Gebäudehöhen

Zulässig sind folgende maximalen Werte für die Höhen baulicher Anlagen (Wandhöhe (WH) und Gesamthöhe (GH)):

SO 1.1 Einzelhandel

GH (SO 1.1.1 Einzelhandel) max. 5,6 m

GH (SO 1.1.2 Einzelhandel) max. 7,5 m

Innerhalb des mit SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel) mit der Zweckbestimmung „Vordach“ gekennzeichneten Bereiches ist eine max. Gesamthöhe (GH) von 5,6 m zulässig.

SO 1.2 Einzelhandel

WH max. 4,2 m

GH max. 7,5 m

Innerhalb des mit SO 1.2 Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Vordach“ gekennzeichneten Bereiches ist eine max. Gesamthöhe (GH) von 5,6 m zulässig.

MI

WH mind. 6,5 m

GH max. 10,5 m

Innerhalb des mit MI gekennzeichneten Bereiches sind mind. zwei Vollgeschosse (II) und max. drei Vollgeschosse (III) zulässig.

3.3 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude muss bei 616 m ü. NN liegen und darf maximal +/- 0,5 m variieren.

4 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

- 4.1 In den räumlich gekennzeichneten Bereichen des SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel) und SO 1.2 Einzelhandel innerhalb des Bebauungsplanes gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Bereich der ab-

weichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, die Gebäudelänge darf 50,0 m jedoch überschreiten, sofern dies innerhalb der Baugrenzen möglich ist.

- 4.2 Im räumlich gekennzeichneten Bereich des MI innerhalb des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Im Bereich der offenen Bauweise (o) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, die Gebäudelänge darf 50,0 m nicht überschreiten.
- 4.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Vordach“ (des SO 1.1 Einzelhandel und des SO 1.2 Einzelhandel) ist ausschließlich die Errichtung eines dem jeweiligen Gebäude zugeordneten Vordaches zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Anlagen zum Lagern und Stellplätze sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der überbaubaren Grundstücksflächen mit der Zweckbestimmung „Vordach“, als auch innerhalb der Flächen mit Zweckbestimmung Parkplätze und Nebenanlagen zulässig.
- 4.5 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO ist grundsätzlich anzuwenden. Im nördlichen Bereich zur westlich angrenzenden Fl. Nr. 2487/3 im SO 1.2 Einzelhandel und im Bereich zur westlich angrenzenden Fl. Nr. 2470/4 im SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel) kann von der Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO abgewichen werden (siehe Planzeichnung: Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen).

Im Bereich zur westlich angrenzenden Fl. Nr. 2487/3 im SO 1.2 Einzelhandel ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Im Bereich zur östlich angrenzenden Fl. Nr. 2470/2 im SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel) ist ein Mindestabstand von 6,0 m einzuhalten.

5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Allgemeiner Hinweis: Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung

Zur Sicherstellung eines der zentralen Lage angemessenen qualitätvollen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und harmonisch in die umgebende städtebauliche Situation einzufügen.

5.2 Dächer

Im SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel) sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung zwischen 0° und 5° zulässig.

Im SO 1.2 Einzelhandel sind ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° zulässig.

Im MI sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° und 35° zulässig.

Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet. Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind nicht zulässig, abweichend hiervon sind untergeordnete technische Anlagen zulässig.

Grelle und leuchtende Farben, wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

5.3 Fassadengestaltung

Ein abgestimmtes Fassadenkonzept mit Farbgestaltung ist für die Gebäudefassaden im SO 1.1 Einzelhandel (SO 1.1.1 Einzelhandel und SO 1.1.2 Einzelhandel), SO 1.2 Einzelhandel und MI ist im Durchführungsvertrag zu regeln.

6 WERBEANLAGEN

6.1 Zulässig sind:

- Firmenlogos der Betreiber des Einzelhandels
- innerhalb des SO Einzelhandel (SO 1.1 Einzelhandel und SO 1.2 Einzelhandel) insgesamt ein freistehender, beleuchteter Werbepylon für Eigenwerbung mit einer max. Gesamthöhe von 6,5 m
- je Ein-/Ausfahrten eine Werbeanlage mit einer max. Gesamthöhe von 5,0 m.

Werbeanlagen an den Fassaden der Gebäude dürfen die Gesamthöhe nicht überschreiten und je Anlage nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche verdecken.

Die Pylone und Werbeanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6.2 Unzulässig sind Werbeanlagen:

- an Schornsteinen und sonstigen hochragenden Bauten,
- an Einfriedungen,
- mit Blink-, Wechsel-, Lauf-, Flimmer- oder Reflexeffekten,
- mit greller oder blendender Lichtwirkung,
- als Schaukästen oder Automaten an Einfriedungen,
- die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

6.3 Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

7 GESTALTUNG DER GRUNDSTÜCKE

7.1 Oberflächenbefestigung

Die Oberflächenversiegelung ist auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Die Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. fugenreiches Pflastermaterial, Betonformsteine o.ä.) zu befestigen. Die Fahrgassen sind versiegelt auszuführen (z.B. Asphalt).

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

7.2 Aufschüttungen, Abgrabungen

Geländeveränderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind für das neu festgesetzte Bebauungsplangebiet nur zur Anpassung der Gebäude und der Straßenerschließung zulässig. Siehe Festsetzung 3.3.

7.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind grundsätzlich zugelassen, dürfen jedoch nicht in massiver Bauweise (Mauerwerk, Beton etc.) errichtet werden.

8 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG

8.1 Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Buchloe ist anzuwenden.

8.2 Das von Dach- und Belagsflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern, sofern die Versickerungsfähigkeit gegeben ist und aus anderen Gründen des Grundwasserschutzes nicht ausscheidet.

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, empfehlen wir die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA).

Auf das Arbeitsblatt DWA 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

8.3 Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen. Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu: bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

9 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Sämtliche Versorgungsleitungen (Strom, Fernmeldetechnik usw.) sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen unterirdisch zu führen.

10 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

10.1 Versiegelung

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

10.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Für alle Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Die Pflanzungen sind spätestens in der auf die Baufertigstellung folgenden Vegetationsperiode anzulegen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Ausfall zu ersetzen. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3,0 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.

Verkehrsbegleitgrün

Flächen, die nicht für eine Bebauung vorgesehen sind oder nicht zwingend für Stellplätze, Einfahrten und Wenderadien benötigt werden, sind gärtnerisch oder als Wiesenfläche anzulegen und zu pflegen.

Entlang der Straße „Am Ladehof“ und der neuen Erschließungsstraße sind gemäß Planzeichnung und gemäß Pflanzliste 10.6 Laubbäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Entlang der Straßenräume ist jeweils nur eine Baumart zu verwenden. Dabei ist für den Baumstandort eine Tiefe von mind. 1,0 m vorzusehen. Die Baumstandorte können in Abhängigkeit von baulichen Erfordernissen, Leitungen u.ä. im erforderlichen Maß verändert werden.

Innerhalb der als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gekennzeichneten Bereiche sind Laubbäume der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Dabei ist nur eine Baumart zu verwenden.

Die Flächen zwischen den Bepflanzungen sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

10.3 Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen dürfen keine baulichen Nebenanlagen, keine Werbeanlagen, keine Verkehrsanlagen, keine Stellplätze und keine Lagerflächen etc. errichtet werden.

Der Laubbaumbestand im nördlichen Bereich (Biotop ID: 7930-0094-003) ist im Rahmen der Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu erhalten und zu schützen. Ausgefallene Gehölze sind vor der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

Die vorhandene Gehölzstruktur (randliche Eingrünung im Westen und Südwesten) ist gemäß Planzeichnung und der nachfolgenden Pflanzliste 10.6 (Bäume I., II. und III. Wuchsklasse und Sträucher) zu ergänzen.

Der zu bepflanzende Flächenanteil für die Strauchpflanzungen muss 60% der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen.

Die Flächen zwischen den Bepflanzungen sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

10.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Bereiche dürfen keine baulichen Nebenanlagen, keine Werbeanlagen, keine Verkehrsanlagen, keine Stellplätze und keine Lagerflächen etc. errichtet werden.

Die Flächen zwischen den Bepflanzungen sind als Rasenflächen oder gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

P1:

Gemäß Planzeichnung und der nachfolgenden Pflanzliste 10.6 ist eine Baumreihe mit Bäumen einer Baumart der I. Wuchsklasse zu pflanzen. Ausgefallene Gehölze sind vor der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

P2:

Gemäß Planzeichnung und der nachfolgenden Pflanzliste 10.6 sind Bäume der I., II. und III. Wuchsklasse und Sträucher in gruppenweiser und lockerer Anordnung zu pflanzen. Der zu bepflanzende Flächenanteil muss mind. 60% der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen betragen. Ausgefallene Gehölze sind vor der nächsten Vegetationsperiode zu ersetzen.

10.5 Platz-Fläche an der Bahnhofstraße

In diesem Bereich ist ein Baumplatz mit vier Bäumen gleicher Art der Pflanzliste 10.6 b anzulegen. Die Pflanzung hat architektonisch in einem symmetrischen Pflanzraster zu erfolgen.

Für Großbäume ist ein Flächenbedarf von mind. 24 m² und eine Baumgrubentiefe von mind. 1,50 m und somit 36 m³ großer, spartenfreier, durchwurzelbarer Raum vorzusehen.

Bei nicht ausreichendem Platzangebot oder aus gestalterischen Gründen kann der durchwurzelbare Raum von 36 m³ auch teilweise überdeckt ausgeführt werden, wenn ein entsprechendes tragfähiges Baumsubstrat und Belüftungs- und Bewässerungsvorrichtungen vorgesehen werden (siehe Pkt. E Hinweise, Anlage 2 der ZTV-Vegtra Mü, Pkt. 7 und 8). Die Größe der „offenen“ Baumscheibe hat jedoch mindestens 2,50 m x 2,50 m zu betragen, eine Abdeckung mit Gitterrost oder wasergebundener Decke ist zulässig.

Die Baumstandorte sind je nach örtlichen Erfordernissen um bis zu 2,0 m verschiebbar, das Pflanzraster, die Pflanzsymmetrie und die Parallelität zur Bahnhofstraße sind jedoch beizubehalten.

10.6 Baum- und Strauchpflanzungen – Pflanzliste

a. Bäume I. Wuchsklasse

Pflanzqualität: StU 18/20 (Festsetzung 10.5)

Pflanzqualität: StU 20/25 (Festsetzung 10.3)

Arten wie:

- *Tilia cordata* (Winter-Linde)
- *Acer pseudoplatanus* (Berg-Ahorn)
- *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
- *Quercus robur* (Stiel-Eiche)

b. Bäume I. Wuchsklasse (Baumplatz)

Pflanzqualität: StU 25/30

Arten wie:

- *Platanus acerifolia* (Platane)
- *Tilia cordata* 'Greenspire' (Winter-Linde)
- *Gleditsia triacanthos* 'Inermis' (Gleditschie)

c. Bäume II. und III. Wuchsklasse

Pflanzqualität: StU 18/20

Arten wie:

- *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

d. Sträucher

Pflanzqualität: 80-150

Arten wie:

- *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)
- *Sambucus nigra* (Holunder)
- *Corylus avellana* (Hasel)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Gemeiner Hartriegel)

- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Euonymus europaeus* (Europ. Pfaffenhütchen)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

10.7 Die Pflanzung von Koniferen ist unzulässig.

10.8 Für das Bauvorhaben unvermeidliche Baumfällungen sind aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Vogelbrutzeiten, nicht jedoch zwischen dem 1. März und dem 30. September vorzunehmen.

Sollte der Baubeginn innerhalb des Brutzeitraumes erfolgen, ist gutachterlich nachzuweisen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG erfüllt werden.

10.9 Den Bauantragsunterlagen ist ein fachgerechter Freiflächengestaltungsplan im M 1/200 beizugeben. Inhalt dieser Pläne sind: Größe der begrüneten Grundstücksflächen, Art und Größe der zu pflanzenden Bäume sowie Größe und Material der befestigten Flächen. Höhenangaben der Gebäude und des Geländes sowie der Zufahrten und Zugänge sind ebenfalls einzutragen. Des Weiteren sind die geplanten Entwässerungsanlagen darzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691: 2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

Hinweis: Nach der TA-Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

- SO 1.1 tags LEK = 62 dB(A), nachts LEK = 47 dB(A)
- SO 1.2 tags LEK = 63 dB(A), nachts LEK = 48 dB(A)

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Sondergebietes nach der DIN 45691:2006-12.

Als Bezugsfläche ist die als Sondergebiet festgesetzte Fläche heranzuziehen (siehe Begründung: Anlage 3).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

Hinweis: Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.

Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und Vorschriften:

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können bei der Stadt Buchloe nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

Die genannten Normen, Richtlinien und sonstige Vorschriften können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Schaezlerstr. 9, 86150 Augsburg, Tel. 0821-34779-0 oder Feringasträße 9, 85774 Unterföhring / München, Tel. 089-9077959-51) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

12 VERKEHR (SICHTDREIECKE)

Die Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,8 m über Straßenoberkante freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von min. 2,50 m Höhe. Die Anlage von Stellplätzen ist in den Sichtdreiecken unzulässig. Einfriedungen dürfen in den Sichtdreiecken höchstens 0,8 m hoch sein.

13 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

14 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Definition „Innenstadtrelevante Sortimente“ und „Innenstadtrelevante Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz“ gem. Einzelhandelskonzept für die Stadt Buchloe, Büro für Standort-, Markt- und Regionalanalyse Dr. Heider (Augsburg), Fassung vom 01.12.2011

Innenstadtrelevante Sortimente

- Arzneimittel, orthopädische und medizinische Artikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonstige Textilwaren
- Schuhe, Lederwaren
- Baby- und Kinderausstattung
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen
- Haushaltswaren, Geschenkartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien
- Nähmaschinen und Zubehör, Kurzwaren
- Elektrowaren, Haushaltsgeräte („weiße Ware“), Unterhaltungselektronik („braune Ware“)
- Computer und Bürotechnik
- Musikalien, Musikinstrumente, Medien (Tonträger, Bildtonträger)
- Bücher, Büro-, Schulbedarf
- Blumen, Tiernahrung, zoologischer Bedarf
- Foto, Optik, Schmuck
- Spielwaren
- Sportartikel, Outdoorartikel, Fahrräder
- Waffen, Jagd- und Angelbedarf

Innenstadtrelevante Sortimente mit Nahversorgungsrelevanz

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren/Naturkost
- Drogerie-, Parfümeriewaren, Kosmetika
- Papier, Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften

Bodendenkmäler

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

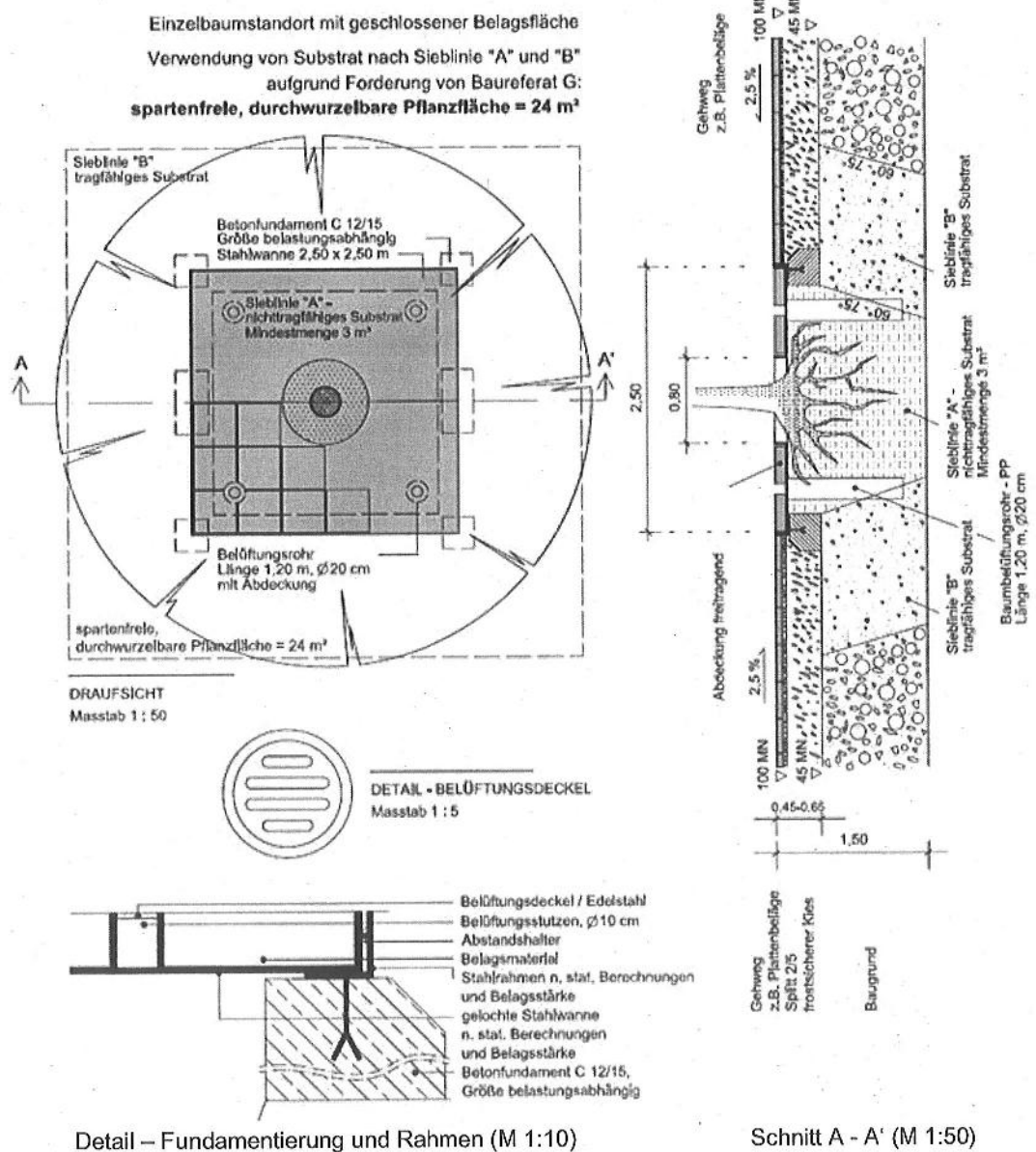
Bodenveränderungen und Altlasten

Konkrete Anhaltspunkte für eine Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Werden bei Erdarbeiten künstliche Auffüllungen, auffällige Verfärbungen o.Ä. angetroffen, ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Bodenaushub

Bei der geplanten Baumaßnahme ist das Material im Bereich der Rammkernsondierung RKS 15 aus den oberen 50 cm zu entfernen und umweltgerecht zu entsorgen. Der gesamte Bodenaushub ist grundsätzlich vor der Entsorgung zu untersuchen.

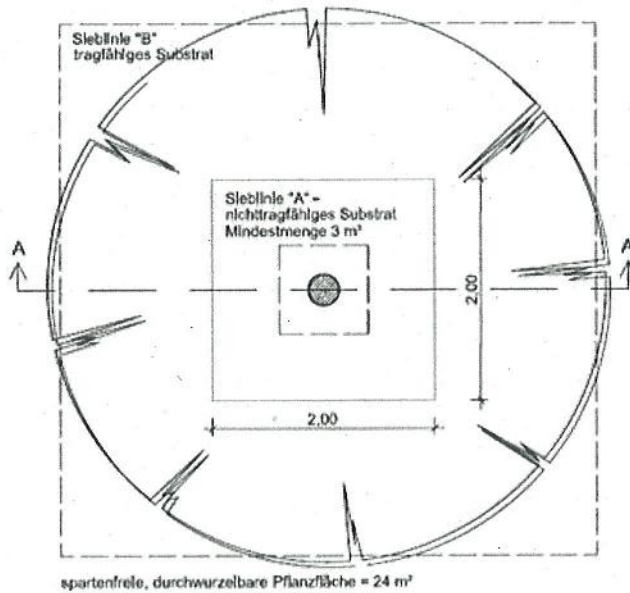
Platz-Fläche an der Bahnhofsstraße (zu Pkt. 10.5)



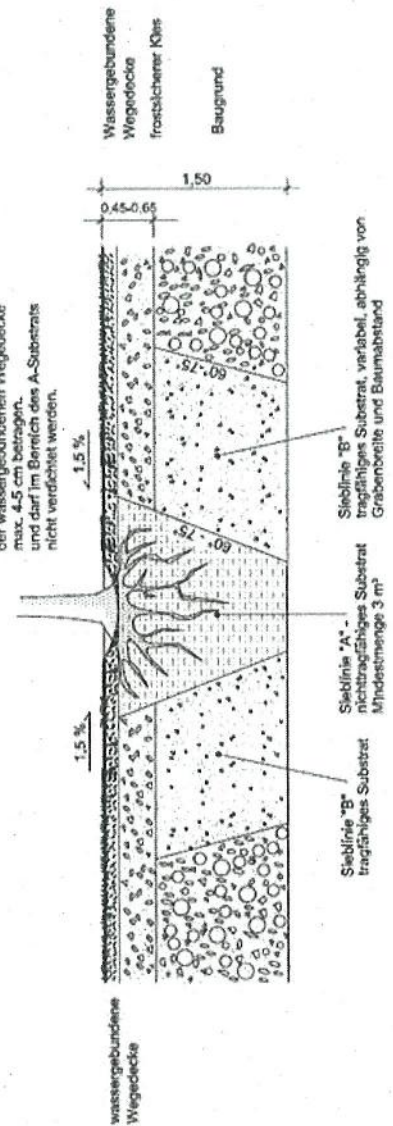
Quelle: ZTV-Vegtra Mü 2008, Anlage 2, Pkt. 7. Baumgrube / Einzelstandort mit Abdeckung und Belüftungsmaßnahme

Einzelbaumstandort

Verwendung von Substrat nach Sieblinie "A" und "B"
 aufgrund Forderung von Baureferat G;
 spartenfreie, durchwurzelbare Pflanzfläche = 24 m²



Draufsicht (M 1:50)



Schnitt A - A' (M 1:50)

Quelle: ZTV-Vegtra Mü 2008, Anlage 2, Pkt. 8. Baumstandort in wassergebundener Wegedecke Sieblinie „A“ – nichttragfähiges Substrat bzw. Sieblinie „B“ – tragfähiges Substrat für erweiterte Vegetationsflächen

Stadt Buchloe, den 23.09.2013

Josef Schweinberger

Josef Schweinberger
 1. Bürgermeister



Siegel