A. PLANZEICHNUNG M 1:1000

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis § 11 BauNVO)

B.1.1 Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

B.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, 18, 19 BauNVO)

B.2.1 WH 4,0 — Maximal zulässige Wandhöhe, z.B. hier: 4,0 m (vgl. textliche Festsetzungen Punkte D.2.1, D.2.3)

B.2.2 FH 7,0 — Maximal zulässige Firsthöhe, z.B. hier: 7,0 m (vgl. textliche Festsetzungen Punkte D.2.2, D.2.3)

B.2.3 I — Maximal zulässige Zahl der Geschosse in römischen Ziffern, z.B. hier: eins

B.2.4 GR 1.800 — Maximal zulässige Grundfläche des Gebäudes im m², z.B. hier: 1.800 m²

B.2.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

B.3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

B.3.1 Baugrenze

B.4. VERKEHRSFLÄCHEN:
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

B.4.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche

B.4.2 Öffentliche Straßenverkehrsfläche, hier Fuß- und Radweg

B.4.3 Private Erschließungsfläche

B.4.4 Strassenbegrenzungslinie

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

B.5.1 Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün

B.5.2 Private Grünfläche

B.5.3 Öffentliche Grünfläche

B.6. FLÄCHEN FÜR WASSERWIRTSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

B.6.1 Umgrenzung der privaten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ausführung als natürliche Erdbecken / Mulden

B.6.2 Umgrenzung der öffentlichen Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, Ausführung als natürliche Erdbecken / Mulden

B.7 MAßNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

B.7.1 Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

B.7.2 zu pflanzender Baum, in der Lage verschiebbar

B.7.3 zu erhaltender Baum, öffentlich

B.7.4 Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, öffentliche Ausgleichsflächen

B.8 SONSTIGE PLANZEICHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 24; Abs. 7 BauGB)

B.8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

B.8.2 Stellplatz, mit Angabe der Anzahl

B. Festsetzungen durch Planzeichen

B.8.3 Vordach

B.8.4 PD — Pultdach

B.8.5 FD — Flachdach

B.8.6 VD — Vordach

B.8.7 DN 5° — Dachneigung maximal 5 °

B.8.8 Werbe-Pylon (s. Festsetzungen durch Text Punkt D.6.1)

B.8.9 Sichtfläche mit Angabe der Konstruktionstiefe und -länge

C. Hinweise durch Planzeichen

C.1. KARTENZEICHEN FÜR DIE FLURKARTEN:

C.1.1 Bestehende Grundstücksgrenze

C.1.2 262 — Flurstücks-Nummern

C.1.3 vorhandene Gebäude

C.2. KENNZEICHNUNGEN:

C.2.1 festgesetztes Überschwemmungsgebiet (nachrichtliche Übernahme aus IÜG)

C.2.2 festgesetztes Überschwemmungsgebiet innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplan (nachrichtliche Übernahme aus IÜG)

C.2.3 Durchlass / Rahmenbauwerk unter Erschließung

C.2.4 Hinweise zum Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
reduzierte Anbauverbotszone:
Mindestabstand der Hochbauten und baulichen Anlage vom befestigten Fahrbahnrand der Hauptverkehrsstraße (hier Bundesstraße):
B 13 = 10 m
Anbauverbotszone:
B 13 = 20 m
gemessen vom befestigten Fahrbahnrand.
Zu Bauvorhaben innerhalb dieser Zone, siehe Punkt D.8.1

C.2.5 zu erhaltender Baum, außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

C.2.6 Schema Nutzungsschablone
1 Bereich
2 maximale Zahl der Geschosse
3 Angabe der max. Wand- oder Firsthöhe
4 zulässige Dachform
5 zulässige Dachneigung
6 max. zulässige Grundfläche

C.2.7 Straßenspuraufteilung, geplante Linksabbiegerspur (nachrichtliche Übernahme des Erschließungskonzeptes vom Ing.-Büro Dippold & Gerold vom 01/2015)

C.2.8 Einfahrt

C. Hinweise durch Planzeichen

C.2.9 Leitungen der Bayernwerk AG (Strom, nachrichtliche Übernahme)

C.2.10 Leitungen der Energienetze Bayern (Gas, nachrichtliche Übernahme)

C.2.10 Leitungen der Deutschen Telekom (nachrichtliche Übernahme)

F. Verfahrensvermerke

F.1 Der Gemeinderat Hohenkammer hat in der Sitzung vom 07.07.2015 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 "Sondergebiet Einkaufsmarkt Hohenkammer Nord " beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

F.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2015 hat in der Zeit vom 08.11.2015 bis 08.12.2015 stattgefunden.

F.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.10.2015 hat in der Zeit vom 08.11.2015 bis 08.12.2015 stattgefunden.

F.4 Zu dem Entwurf des vorhabenbenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 16.12.2015 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2015 bis 29.01.2016 beteiligt.

F.5 Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.12.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.12.2015 bis 29.01.2016 öffentlich ausgelegt.

F.6 Die Gemeinde Hohenkammer hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 02.02.2016 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 02.02.2016 als Satzung beschlossen.

Hohenkammer, den 29.03.2016 — 1. Bürgermeister

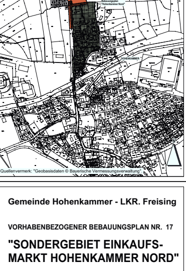
F.7 Ausgefertigt

Hohenkammer, den 29.03.2016 — 1. Bürgermeister

F.8 Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde am 30.03.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 17 "Sondergebiet Einkaufsmarkt Hohenkammer Nord " ist damit in Kraft getreten.

Hohenkammer, den 30.03.2016 — 1. Bürgermeister

Übersichtsplan M 1:5.000



D. Festsetzungen durch Text

D.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

D.1.1 Die Flächen im Umgriff des vorhabenenbezogenen Bebauungsplanes werden als "Sonstiges Sondergebiet (SO)", Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel, gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

D.1.2 Zulässig sind ein großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² und ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m².

D.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

D.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe ist das Maß gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und Schnittpunkt Oberkante Dachaußenhaut mit der Außenwand.

D.2.2 Die maximal zulässige Firsthöhe ist das Maß gemessen zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und der höchsten Oberkante des Dachfirstes.

D.2.3 Die Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird auf maximal 453,0 m üNN festgesetzt.

D.2.4 Die Errichtung von Kellern ist unzulässig.

D.3 BALKONE UND VORBAUTEN
(§ 23 Abs. 3 BauNVO und Art. 81 Nr. 6 BayBO)

D.3.1 Balkone sind außerhalb des Bauraums zulässig, insofern sie die Baugrenzen um nicht mehr als 1,9 m überschreiten. Die abstandsrechtlichen Belange dürfen nicht verletzt werden.

D.4 GARAGEN, STELLPLAETZE UND VERKEHRSFLÄCHEN

D.4.1 Stellplätze sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen lt. Bezeichnung im Bebauungsplan zulässig.

D.4.2 Die Flächen für die Stellplätze sind versickerungsfähig zu befestigen bzw. zu begrünen. (z.B. Rasengittersteine, Pflaster mit Fugen.)

D.4.3 Die privaten Erschließungsflächen sind mit einem ebenen Belag aus Asphalt oder ungefastem Betonsteinpflaster mit engen Fugenabständen zu versehen.

D.4.4 Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen mit einem Astansatz von mind. 2,50 m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

D.4.5 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße B13 sind nicht zulässig.

D.5 EINFRIEDUNGEN

D.5.1 Bauliche Einfriedungen sind mit Ausnahme der nördlichen Stützmauer nicht zulässig.

D.5.2 Maschendraht- oder Stabgitterzäune sind außerhalb der Baubeschränkungszone in maximaler Höhe von 1,80 m und ohne Sockelausbildung zulässig.

D. Festsetzungen durch Text

D.6 WERBEANLAGEN

D.6.1 Freistehende Werbeanlagen sind im Freibereich nur an der nach B.8.8 definierten Stelle mit einem Werbepylon mit folgenden Merkmalen und Anforderungen zulässig:
Stahlrundrohr-Konstruktion, max. Gesamthöhe 7,70 m, max. Breite der Werbeflächen 4,5 m.
Die Konstruktion muss bis zu einer Höhe von 2,5 m frei von Werbeanlagen und sonstigen visuellen Barrieren sein. Weitere Außenwerbeanlagen sind darüber hinaus nur an der Stätte der Leistung, also an den Fassaden der Gebäude, mit einem maximalen Anteil von 7,5 % an der jeweiligen Fassadenfläche, zulässig. Unzulässig ist die Beleuchtung von Werbeanlagen zwischen 20:00 und 6:00 Uhr sowie an Sonntagen. Zudem sind bei Leuchtreklamen grelle Farben, bewegliche Werbung und Wechsellicht unzulässig.

D.7 IMMISSIONSSCHUTZ

D.7.1 Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe mit Ausnahme des Betriebs der haustechnischen Anlagen einzuhalten. Zudem ist je Nachtstunde die Warenanlieferung durch 1 Lkw an der nördlichen Anlieferzone zulässig.

D.7.2 Die Schallleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:

Außenverflüssiger	LWA 75 dB(A) tags/nachts
Außengerät Büros	LWA 75 dB(A) tags/nachts
Außengerät Backshop	LWA 75 dB(A) tags/nachts
Zu-/Abluft Technikraum	LWA 75 dB(A) tags/nachts
Abluft Lager/Backshop/Metzgerei	LWA 70 dB(A) tags (kein Nachtbetrieb)

D.8 BAUBESCHRÄNKUNGSZONE

D.8.1 Falls Bauvorhaben innerhalb der Baubeschränkungszone von den Festsetzungen in diesem vorhabenbozogenen Bebauungsplan abweichen, so bedürfen die Abweichungen der Zustimmung der jeweils zuständigen Straßenbaubehörde.

D.9 GRÜNORDNUNG

D.9.1 Erhalt von Gehölzen
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen; dabei sind Einzelbäume in der gleichen Baumart in der Qualität 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm an derselben Stelle nachzupflanzen.

D.9.2 Öffentliche Grünflächen:

D.9.2.1 Die öffentliche Grünfläche ist als Straßenbegleitgrün mit Schotterrasen oder Rasen zu belassen oder wiederherzustellen.

D.9.2.2 Die öffentliche Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. Punkt B.7.1 iVm. B.7.4 entlang der Nordgrenze ist durch zusammenhängende Anpflanzung mit standortgerechten einheimischen Laub- oder Obstgehölzen mit einer Mindestbreite von 10 m anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten.
An der Nord- und Ostgrenze ist ein Abstand von 2 m zu den gemeindlichen Flächen hin einzuhalten.

D. Festsetzungen durch Text

Bäume:
- Acer campestre - Feld-Ahorn
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Gew. Esche
- Prunus avium - Vogel-Kirsche
- Quercus robur - Stiel-Eiche
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winter-Linde
- Obstbaumhochstämme (feuerbrandresistente Sorten)

Sträucher:
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa arvensis - Feld-Rose
- Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Rosa glauca - Hecht-Rose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

Für die Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:
Bäume als Heister, Höhe mind. 200-250cm, oder Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU mind. 14/16, mind. 1 Stück Heister oder Hochstamm / 50m² Pflanzfläche
Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm.
Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet

D.9.3 Private Grünflächen:

D.9.3.1 Für die zu pflanzenden Bäume entlang der westlichen Grundstücksgrenze und südlich des Gebäudes ist jeweils eine einheitliche Art der folgenden Artenauswahl zulässig:

- Acer platanoides 'Cleveland' oder 'Eurostar'	Spitz-Ahorn
- Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
- Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere
- Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt-Linde

Qualität: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Frahtballen, Stammumfang mind. 20-25cm,
Pflanzung in Pflanzgruben mind. 150x150x100cm
Geringfügige Standortänderungen sind dabei möglich.

D.9.3.2 Der Parkplatz ist an der westlichen und südlichen Seite mit einer geschnittenen Hecke in Höhe von 80 cm aus heimischen sommergrünen Pflanzen einer einheitlichen Art zu umgeben.
mögliche Artenauswahl:
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Lonicera xylosteum - Geißblatt

D.9.3.3 Die private Fläche mit Bindungen zum Anpflanzen von Gehölzen gem. Punkt B.7.1 entlang der Ostgrenze ist durch zusammenhängende Anpflanzung mit standortgerechten einheimischen Sträuchern anzulegen und in dieser Weise dauerhaft zu erhalten. An der Ostgrenze ist ein Abstand von 0,5 m zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen hin einzuhalten.

Es gelten folgende Mindestpflanzqualitäten und -dichte:
Sträucher als verpflanzter Strauch, Höhe 60-100cm.
Pflanzraster 1,5 x 1,5m, Reihen versetzt angeordnet

D. Festsetzungen durch Text

Sträucher:
- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa arvensis - Feld-Rose
- Rosa canina - Gemeine Hecken-Rose
- Rosa rubiginosa - Wein-Rose
- Rosa glauca - Hecht-Rose
- Salix caprea - Sal-Weide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Sambucus racemosa - Roter Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

D.10 GELTUNGSBEREICH

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des am 29.01.1988 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 3 "Hohenkammer Nord" außer Kraft.

E. Hinweise durch Text

E.1 BODENDENKMALPFLEGE

E.1.1 Aufgrund der nachbarschaftlichen Nähe des Bodendenkmals D-1-7535-0034 und der vorliegenden Bodenverhältnisse ist bei Erdarbeiten im Geltungsbereich eine Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz erforderlich. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 7 DSchG wird ebenfalls hingewiesen. Vor Beginn der Erdarbeiten ist eine sachgerechte, archäologische Sondierung und anschließende Ausgrabung im Einvernehmen und unter fachlicher Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) im Bereich der geplanten Baufläche durchzuführen.

E.2 BAUGRUND

E.2.1 Bezüglich der Bodenverhältnisse und den daraus resultierenden Schlussfolgerungen zu Gründung, Bodenaustausch, Versickerung und Altlastensanierung wird auf die Baugrunduntersuchung des Büro für Ingenieurgeologie - Dr. R. Stadler vom 25.03.2015 verwiesen.
Die Baugrunduntersuchung kann im Bauamt der Gemeinde Hohenkammer eingesehen werden.

E.3 OBERFLÄCHENWASSER

E.3.1 Die Grundstücksentwässerung muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erfolgen.

E.3.2 Geländeaufschüttungen sind grundsätzlich so vorzunehmen, dass auf dem eigenen Gelände anfallendes Oberflächenwasser nicht auf das Nachbargrundstück gelangt. Notfalls sind entsprechende Entwässerungsvorrichtungen (z.B: Rinne, Mulde, Sickerleitung, etc.) einzubauen.

E.3.3 Eine Versickerung von Dach- und Oberflächenwasser auf privaten Grundstücksflächen ist prinzipiell erwünscht. Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers kann unbelastetes Dach- und Oberflächenwasser auf privaten Grundstücken in Mulden oder in dafür vorgesehenen privaten Erschließungseinrichtungen (Pufferspeicher) auf den jeweiligen Grundstücken gesammelt und zeitlich verzögert in das benachbarte Grabensystem mit Vorflut Richtung Glonn eingeleitet werden.

E.3.4 Bei Sammlung, Versickerung auf allen Grundstücken ist das ATV- Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten.

E.3.5 Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang- Schicht- und v.a. Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer selbst zu treffen und die Gebäude durch geeignete Maßnahmen zu sichern. (z.B. weiße Wanne)

E.3.6 Bei der Bauausführung ist besondere Sorgfalt auf den Schutz vor Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser zu legen.
Soweit im Zuge der Bebauung Bauwasserhaltungen erforderlich werden, so sind vorher die entsprechenden wasserrechtlichen Genehmigungen beim Landratsamt einzuholen.

E.4 ERDKABEL UND PFLANZUNGEN IM LEITUNGSBEREICH VON VERSORGUNGSLEITUNGEN

E.4.1 Die elektrischen Anschlüsse der Gebäude erfolgt mit Erdkabel.
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist der örtliche Versorgungsträger (EON) rechtzeitig zu verständigen.
Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
Vorhandene Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern und dürfen weder überbaut noch vorhandene Überdeckungen verringert werden.
Um die Kabelverlegungsarbeiten mit dem Beginn der Erschließungsarbeiten zu koordinieren, ist das zuständigen Energieversorungsunternehmen mindestens drei Monate vorher zu verständigen.

E. Hinweise durch Text

E.4.2 Vorhandene Leitungen dürfen weder mit Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden noch in irgendeiner Form überbaut werden, siehe DIN EN 805 bzw. DVGW Richtlinien Arbeitsblatt W 404.
Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist ein beidseitiger Abstand von 2,50 m von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich diese Vorgabe nicht einhalten, so sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit dem zuständigen Energieversorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
Das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV, Nr. 939), ist zu beachten.
Für Baumpflanzungen ist zudem das DVGW-Regelwerk "Baumpflanzungenim Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen" (GW 125) zu beachten.
Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik und der Textil- und Bekleidungs-Berufsgenossenschaft für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.
Nähere Auskünfte erteilt das zuständigen Energieversorgungsunternehmen.

E.5 ALTERNATIVE ENERGIEN

E.5.1 Bei jeder Baumaßnahme sind im Hinblick auf gesunde Lebensbedingungen die Möglichkeiten jeglicher Art von Energieeinsparung voll auszuschöpfen. Die Integration von Sonnenkollektoren in die Dachfläche zur Warmwasseraufbereitung sowie von Solarzellen zur Energieerzeugung (Photovoltaik) ist zulässig und erwünscht.

E.6 IMMISSIONSSCHUTZ

E.6.1 Das Immissionsschutzgutachten des Ingenieubüros Ingenieurbüro Greiner vom 17.08.2015 ist Bestandteil der Begründung des vorhabenbezogenenen Bebauungsplanes.
Das Gutachten kann im Bauamt der Gemeinde Hohenkammer eingesehen werden.

E.6.2 Es ist zu beachten, dass das Baugebiet in unmittelbarer Nähe einer stark befahrenen Straße (B 13) liegt. Es ist deshalb mit erheblichen Emissionen zu rechnen (Lärm, Staub, etc.). Ansprüche irgendwelcher Art gegenüber dem Straßenbaulastträger können diesbezüglich nicht geltend gemacht werden.

E.6.3 Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Belästigungen durch Geruch, Staub, Lärm und Erschütterung aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen in Kauf genommen werden.

E.7 BELEUCHTUNGSANLAGEN

E.7.1 Bei der Planung von Beleuchtungsanlagen sollte geprüft werden, ob Beleuchtungsanlagen reduziert oder vermieden werden können. Folgende lichttechnische Prüfkriterien sollten beachtet werden:
- Wahl des Standortes der Beleuchtungsanlagen so, dass empfindliche Biotope durch die Reichweite des Lichtes nicht betroffen werden. Minimierung der eingesetzten Lichtmenge so weit wie möglich, sowohl von der Anzahl der Lampen als auch von der Leistung (Wattzahl) der einzelnen Lampen.
Die Leuchtgehäuse sollten das Licht nur in die tatsächlich gewünschte Richtung abstrahlen.
Zur Minimierung der lateralen Reichweite sollten Leuchten möglichst niedrig installiert werden.
- Auf die flächenhafte Ausleuchtung heller Fassaden sollte ganz verzichtet werden. Lichtdurchstrahlte Glasbauten sollten mit Abdunklungseinrichtungen (UV-filterndes Glas) versehen werden. Insektenfreundliche Außenbeleuchtungen mit UV-armen Lichtspektren (Natriumdampflampen) oder LED-Lampen sollten in der Regel gegenüber allen anderen Lampentypen bevorzugt verwendet werden.
Außenleuchten müssen insektendicht schließen (ohne Kühlschlitze o.ä.).
Der Betrieb von Beleuchtungsanlagen sollte nur zu den unbedingt erforderlichen Zeiten erfolgen, sowohl durch jahreszeitliche als auch tageszeitliche (nächtliche) Schalttechnik. Außerdem sollte darauf geachtet werden, dass nächtliche Beleuchtungsintervalle eingerichtet werden.

E. Hinweise durch Text

Ziel: Minimierung der Fernwirkung der Beleuchtungsanlagen und damit Minimierung der potentiellen Beeinträchtigung nachtaktiver Arten durch Lichtemissionen während der Nachtstunden.

E.8 FASSADENGESTALTUNG

E.8.1 Spiegelnde Fassaden und Fenster, sowie großflächige Glasflächen, z. B. Abschirmungswände, Lärmschutzwände oder gläserne Durchgänge, verursachen Vogelschlag.
Zur Vermeidung kann strukturiertes, mattiertes oder bedrucktes Glas verwendet werden. Maßnahmen gegen Vogelschlag sollten schon in der Planungsphase und in der Ausschreibung berücksichtigt werden. Bei der Gestaltung des Außenraums ist zu beachten, dass Vögel die Spiegelung von Bäumen, Hecken und Himmel nicht als solche wahrnehmen können.
Fassadenbegrünung eignet sich aus naturschutzfachlicher Sicht zur Gestaltung der Architektur und des Freiraumes, da keine Spiegelungen entstehen. Die Anbringung von Greifvogelsilhouetten ist nicht geeignet, Vogelschlag zu verhindern. Nur vollflächig markierte Scheiben sind als Hindernis für Vögel erkennbar. Schon 2 mm breite Streifen in 30 mm Abstand oder kontrastreiche Punkt- und Gittermuster können wirkungsvoll Vogelanprall verhindern.
Um den Eindruck einer Durchflugsmöglichkeit zu vermeiden, dürfen die freien Stellen in einem Muster nicht größer als 10 bis 15 cm sein. Außenjalousien sowie Metall- oder Holzlamellen mit maximal 10 bis 15 cm Zwischenraum sind ebenfalls ein guter Vogelschutz.
Schwarz-orange Markierungen vereinen die Vorteile von sehr unterschiedlichen Reflexions- und Kontrasteigenschaften (verschiedene tageszeitliche Lichtbedingungen und jahreszeitlich verschieden reflektierende Vegetation).
In dem Zusammenhang mit Vogelschlag wurde eine Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" herausgegeben. Diese ist im Internet als pdf-Datei abrufbar:
www.vogelglas.info/public/voegel_glas_licht_2012.pdf

E.8.2 Im Vorhaben- und Erschließungsplan (als Teil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) sind konkrete Aussagen zur Fassadengestaltung dargestellt.

Gemeinde Hohenkammer - LKR. Freising

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 17

"SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT HOHENKAMMER NORD"

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S.82), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 24.07.2015 (GVBl. S. 478), und der Baunutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) erlässt die Gemeinde Hohenkammer diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

Hohenkammer, den 29.03.2016 — 1. Bürgermeister

Landshut, den 02.02.2016 — Eckhard Emmel

Plan-Nr. 021501-401
Maßstab 1:1000
bearb./gez. TK/EM
Datum 27.10.2015 (VE)
16.12.2015 (E)
02.02.2016

Neustadt 452
84028 Landshut
Tel. 0871-92393-0
Fax 0871-92393-18

Entwicklung und Gestaltung von Landschaft
E G L