

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 4.1.1.2. **Wandhöhen / Firsthöhen**  
 Wandhöhe: max. 8,50 m lalseitig  
 Firsthöhe: max. 10,00 m
- 4.3.2. **Private Erschließungszone**  
 Im Bereich der privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen (Planzeichen 6.3.) sind auch Stellplätze, Grünflächen sowie Nebenanlagen und Nebengebäude (z. B. Einkaufswagenboxen) zulässig.  
 Die Anzahl und Gestaltung der erforderlichen Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Zwiesel.

## TEXTLICHE HINWEISE

- 4.4.6. **Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Regen**  
 Es wird empfohlen, gegen das Aufheizen der Baukörper eine Fassadenbegrünung (beim neu zu bauenden Drogeriemarkt) vorzusehen.  
 Es wird empfohlen, eine insektenfreundliche Beleuchtung entsprechend folgender Punkte vorzusehen:  
 In Anlehnung an § 41a BNatSchG, Art. 11 a BayNatSchG und Art. 9 BayImSchG, zum Schutz der Insektenfauna, künstliche Außenbeleuchtung nur:
- im Zeitraum wenn es benötigt wird: Nachtabschaltung, Bewegungssensor, Schalluhren
  - wo es sicherheitstechnisch notwendig ist: gefährliche Stellen wie Treppenstufen, aber nicht auf Hauswand oder Mauer,
  - in der erforderlichen Intensität: niedrige Lumenzahl und Streuverluste vermeiden,
  - keine Anstrahlung von Lebensräumen wie Bäumen und Sträuchern,
  - abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse (unter 60 °C) verwenden,
  - Lampen mit geringem UV-Anteil: LED warm white unter 3.000 Kelvin,
  - mit niedriger Lichtpunkthöhe zur Verminderung der Fernwirkung, mit Richtcharakteristik, sogenannte „Full-Cut-Off“-Lampen verwenden á nur zur Nebeninfo: Um eine optimale Lichtverteilung zu erreichen, sollen Leuchten im Außenbereich stets so eingebaut sein, dass sie nur nach unten strahlen. Kugelleuchten, die ungerichtetes Licht abstrahlen, sind Energieverschwender und liefern keine sinnvolle Beleuchtung.

## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung
1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 1.4. Sonstige Sondergebiete
- 1.4.1.  Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO  
 Zweckbestimmung: **Lebensmitteldiscountmarkt mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs und Drogeriemarkt**
2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 2.1. Grundflächenzahl GRZ 0,8
- 2.2.  2050 m² max. Geschossfläche in m²
- 2.3.  1200 m² max. Verkaufsfläche in m²
3. **BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- 3.1.  Baugrenze
- 3.2.  überbaubare Grundstücksfläche
6. **VERKEHRSLÄCHEN**
- 6.2.  Straßenbegrenzungslinie öffentlicher Bereich
- 6.3.  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: private Erschließung (Zufahrten, Stellplätze, Nebenanlagen, Nebengebäude, Grünflächen)
9. **GRÜNFLÄCHEN**
- 9.2.  private Grünfläche  
 Zweckbestimmung: Eingrünung des Baugebietes

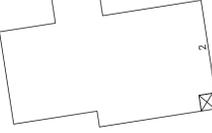
## PLANLICHE FESTSETZUNGEN

13. **PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**
- 13.1.  Baum der Wuchsklasse I, zu pflanzen Hochstamm, St.U. 18-20 cm (vorgeschlagener Standort, bei Einhaltung der festgesetzten Anzahl sind lagemäßige Verschiebungen zulässig)
15. **SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 15.2.  Anbauzone zur Bundesstraße B 11 (20,0 m) und zur Staatsstraße St 2132 (15,0 m)
- 15.4.  Bereich für Regenrückhaltebecken (Genauere Lage, Umgriff und Dimensionierung nach Berechnung)
- 15.6.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblattes

## VERFAHRENSVERMERKE

- BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG - BESCHLEUNIGTES VERFAHREN NACH § 13a BauGB**
1. **ÄNDERUNGSBESCHLUSS**  
 Die Stadt Zwiesel hat in der Sitzung des Bauausschusses vom 17.01.2022 die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Abfahrt Zwiesel Süd“ durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 14.02.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. **ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND FACHSTELLENBETEILIGUNG**  
 Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblattes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... mit dem Hinweis, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert wird, ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblattes in der Fassung vom ..... eine angemessene Frist vom ..... bis ..... gesetzt.
3. **ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG UND FACHSTELLENBETEILIGUNG**  
 Der geänderte Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblattes in der Fassung vom ..... wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt. Dies wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde zur Abgabe ihrer Stellungnahme nach § 4 Absatz 2 BauGB zum geänderten Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblattes in der Fassung vom ..... eine angemessene Frist vom ..... bis ..... gesetzt.
4. **SATZUNG**  
 Die Stadt Zwiesel hat mit Beschluss des Bauausschusses vom ..... die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Abfahrt Zwiesel Süd“ mit Deckblatt Nr. 3 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 BayBO als Satzung beschlossen.
- Zwiesel, den ..... 2. Bürgermeisterin Pfeffer
5. **INKRAFTTRETEN**  
 Die als Satzung beschlossene Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 und der §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.
- Zwiesel, den ..... 2. Bürgermeisterin Pfeffer

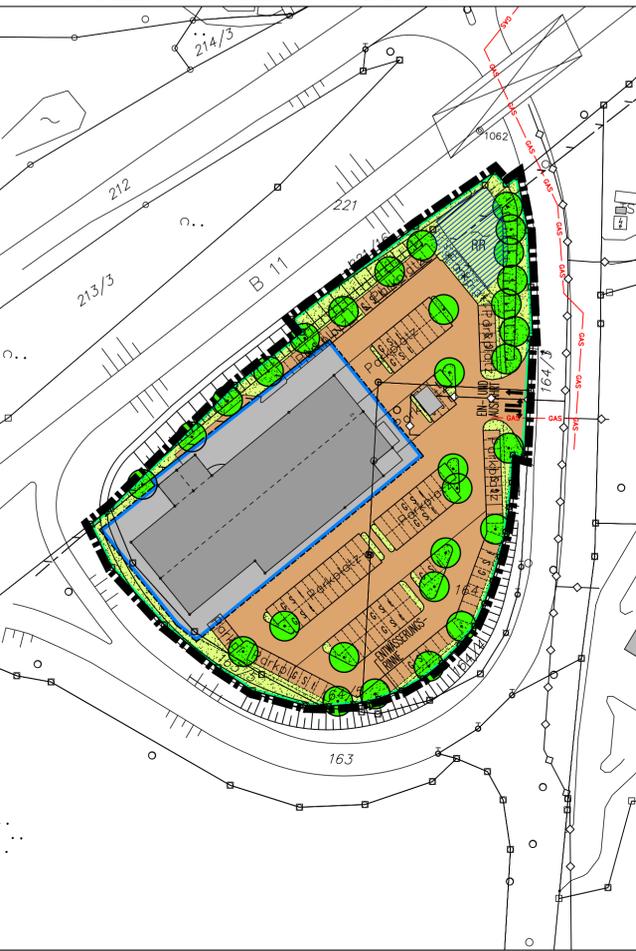
## PLANLICHE HINWEISE

16. **KARTENZEICHEN FÜR DIE BAYERISCHEN FLURKARTEN, GRENZPUNKTE UND GRENZEN**
- 16.1.  Flurstücksgrenze
- 16.2.  Flurstücksnummern
17. **BAUWERKE**
- 17.1.  Bestehendes Gebäude
18. **VERSCHIEDENES**
- 18.1.  Böschung
- 18.2.  Gemeinschaftsstellplätze (bestehende bzw. vorgeschlagene Einteilung)
- 18.3.  Wasserleitung der Stadtwerke Zwiesel
- 18.4.  Gasleitung der Kommunalgas Nordbayern GmbH
- 18.5.  Sichtwinkel  
 Die Fläche ist von Bepflanzung freizuhalten, die die freie Sicht auf den Straßenverkehr beeinträchtigt. Strauchpflanzungen, die nicht über das Niveau der Straße (St 2132) hinausragen, sind zulässig.

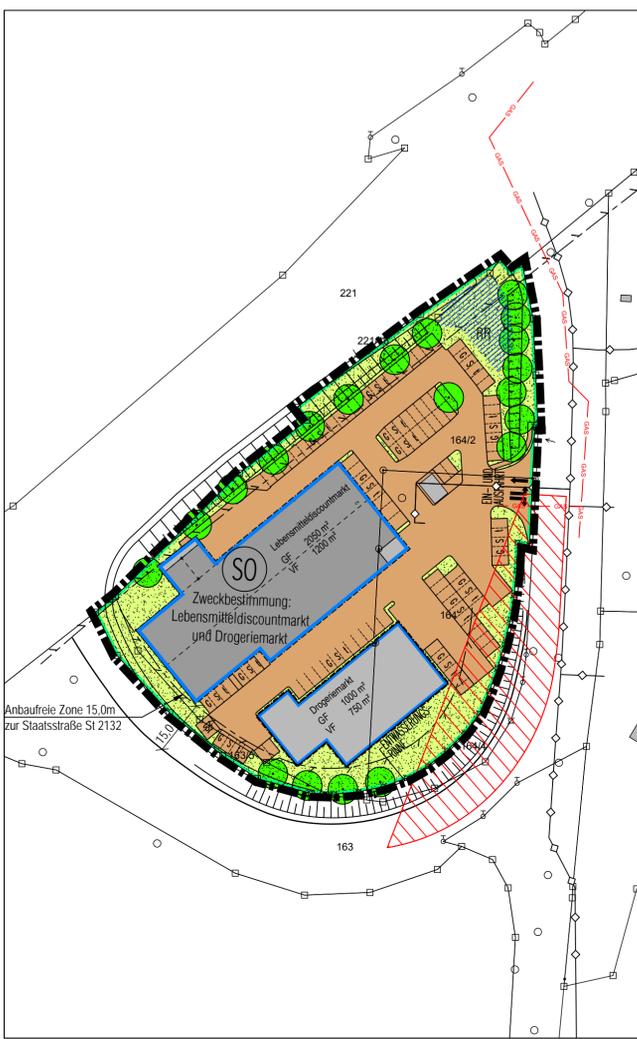
Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Abfahrt Zwiesel Süd“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

## BEBAUUNGS - UND GRÜNORDNUNGSPLAN

(ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 2) M 1:1000  
 MIT GELTUNGSBEREICH DECKBLATT 3



## ÄNDERUNG DURCH DECKBLATT 3 M 1:1000



**Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt Nr. 3**  
**GE Abfahrt Zwiesel Süd**

Stadt: Zwiesel  
 Landkreis: Regen  
 Reg.-Bezirk: Niederbayern

Norden  
 1:1000

**PRÄAMBEL**  
 Die Stadt Zwiesel erlässt auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz v. 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) m. W. v. 15.09.2021, sowie des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18/2007, S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-0), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie der Bauordnungsverordnung (BauNVO) v. 26.06.1962, neugefasst durch Bek. v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Gesetz v. 14.06.2021 dieses Bebauungs- und Grünordnungsplandeckblatt als SATZUNG.

**PLANTEAM**  
 Ingenieurbüro Christian Loibl

Mühlenstrasse 6 - 84028 Landshut/Mühleninsel  
 fon 0871/9756722 - fax 0871/9756723  
 mail@ib-planteam.de - www.ib-planteam.de

STADT-ORTS-LANDSCHAFTSPLANUNG  
 OBJEKT-ERSCHLIESSUNGSPLANUNG  
 VERMESSUNG-GEODATENSYSTEME  
 Landshut, den 06. September 2022

Dipl.-Ing. (FH) Christian Loibl

Als Planunterlagen wurden amtliche Flurkarten der Vermessungsämter verwendet. Für eingetragene bestehende Gebäude wird daher hinsichtlich deren Lagerfähigkeit keine Gewähr übernommen. Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Eine Weiterverwendung - auch auszugsweise - ist nur mit Erlaubnis des Planerfägers gestattet.

Entwurf: 16.05.2022  
 Änderung: 06.09.2022

Bearbeitung: Ascher  
 Zeichnungsnummer: BD 2022-3479/Entwurf