


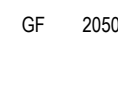

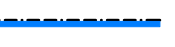



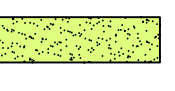
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 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.


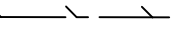


TEXTLICHE HINWEISE

- 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.
- 4.4.7. **Hinweise des Staatlichen Bauamts Passau**
 Wir weisen darauf hin, dass das Oberflächenwasser der Anschlussrampe breitflächig über die Dammschulter versickert wird und des daher am Böschungsfuß insbesondere nach Starkregen evtl. zu Vernässungen kommen kann.
 Werbeanlagen, die auf die St 2132 und die B11 ausgerichtet sind und durch eine ablenkende Wirkung die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der St 2132 und der B11 beeinträchtigen können, sind nicht zulässig.
 Maßnahmen an der Straße und im Bereich der Straße bzw. mit Auswirkungen auf die vom Staatlichen Bauamt zu vertretenden Belange (Sichtverhältnisse, Verkehrssicherheit etc.) sind in jedem Einzelfall mit dem Bauamt auf ihre Realisierbarkeit hin abzuklären.

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. Verkaufsfäche 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

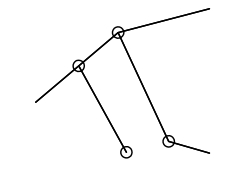

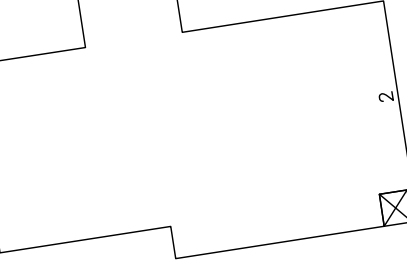
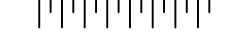




PLANLICHE FESTSETZUNGEN

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 BayGO 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

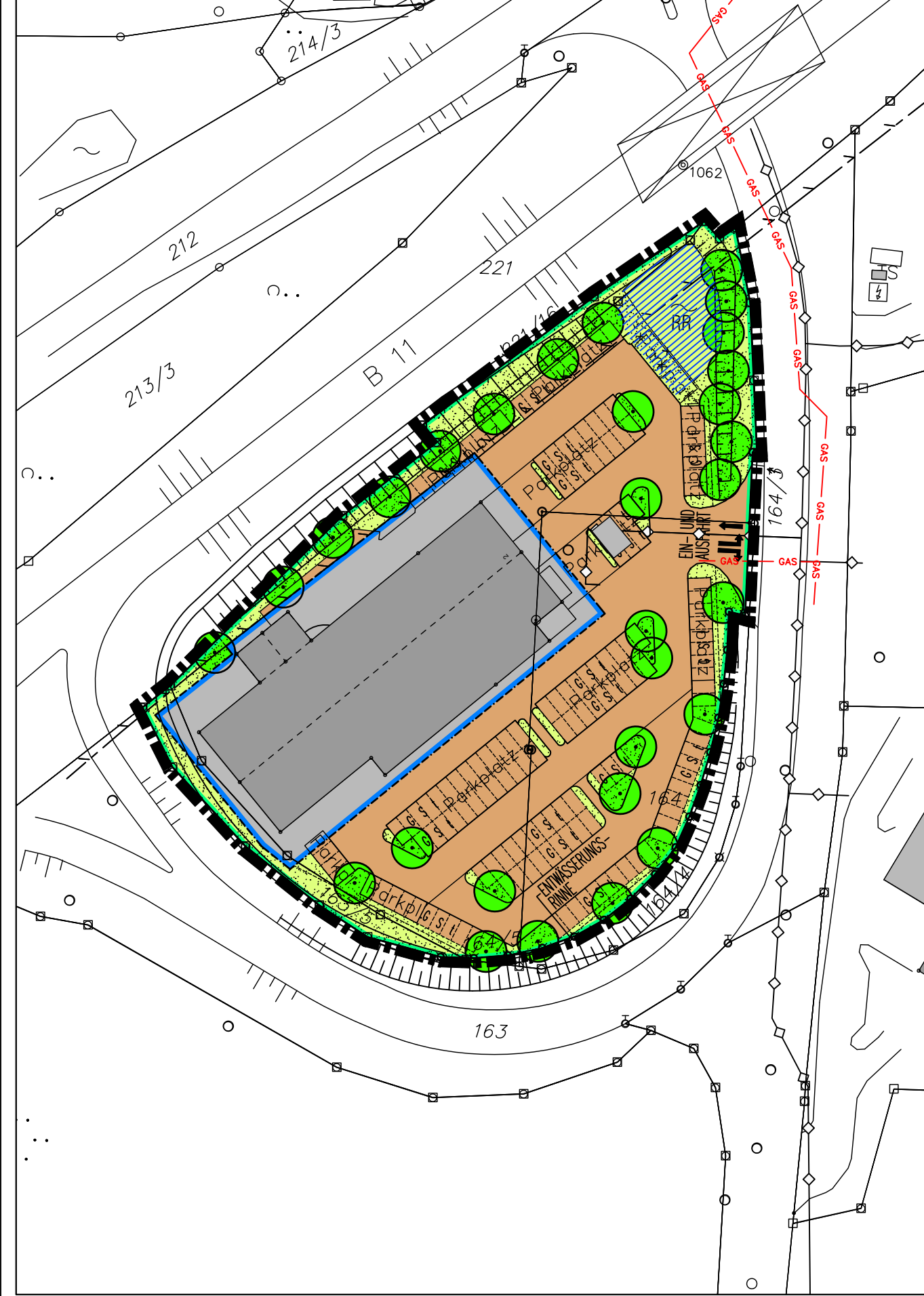
PLANLICHE HINWEISE

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.

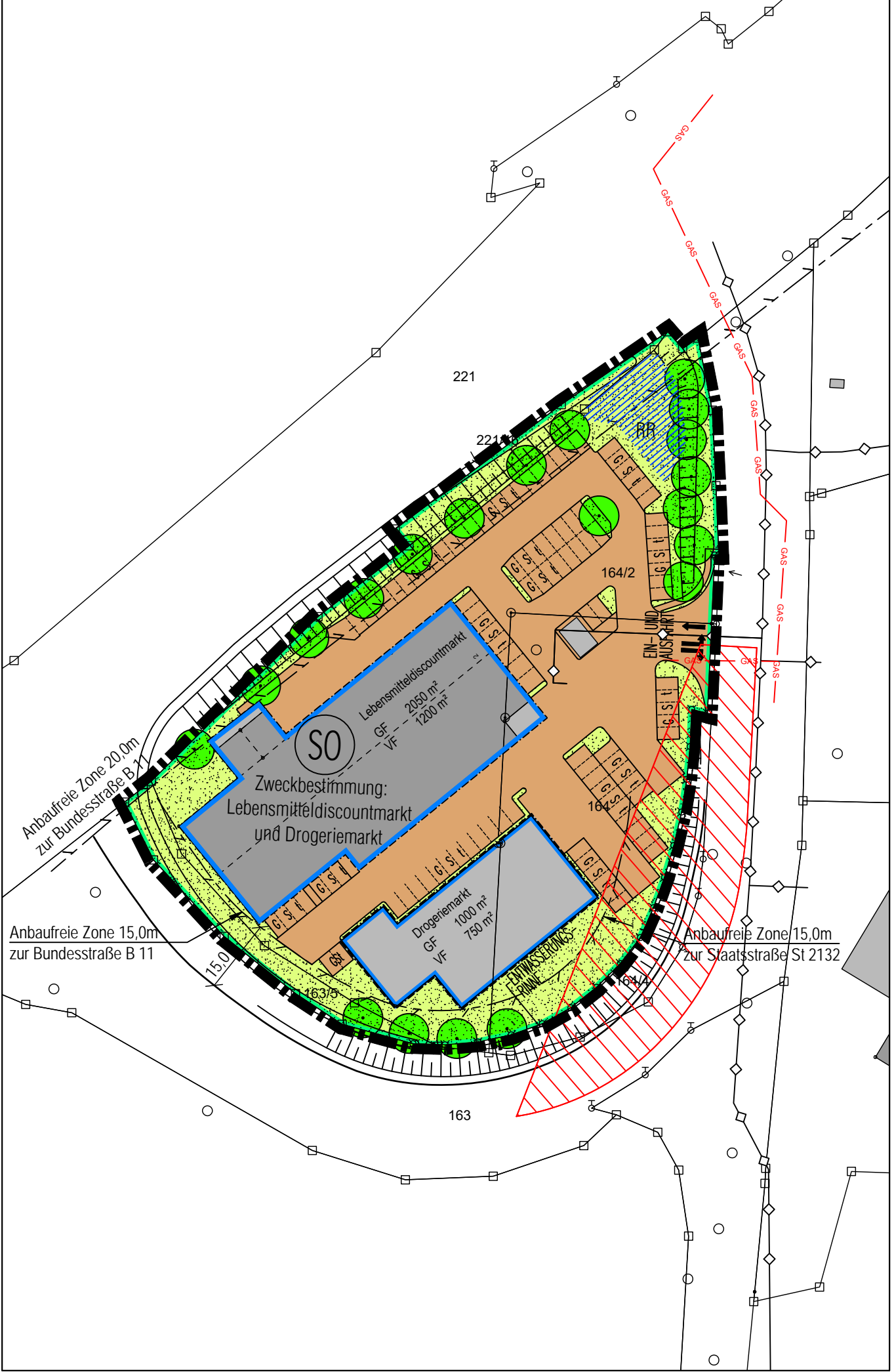
Alle nicht angesprochenen textlichen und planlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtskräftigen Bebauungs- und Grünordnungsplanes „GE Abfahrt Zwiesel Süd“ mit den bisher durchgeführten Änderungen behalten ihre Gültigkeit.

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), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) sowie der Bauordnungsverordnung (BauVO) 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-GEONFORMATIONSSYSTEME
 Landshut, den 05. Dezember 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 Planfertigers gestattet.	Entwurf: 16.05.2022 Änderung: 06.09.2022 2. Änderung: 05.12.2022 Bearbeitung: Ascher Zeichnungsnummer: BD 2022-3479/Entwurf
--	---