



GEMEINDE BRAND/OPF.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
„SONDERGEBIET LEBENSMITTELMARKT AN DER MAX-REGER-STRASSE“



Bauort:

FINr. 1183 und Teilfläche aus FINr. 1184, Gemarkung Brand/Opf.
Max-Reger-Straße n.o.H.
95682 Brand/Opf.

Bauherr:

Gamma Grundbesitzgesellschaft m.b.H.
Gewerbepark Chammünster Nord 3
93413 Cham

Planfassung: 15.11.2022

Beschreibung des geplanten Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. [...] „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der Max-Reger-Straße“

Bezeichnung des Vorhabens:

Neubau eines Lebensmittelmarktes

Bauort:

Teilfläche FINr. 1183 und Teilfläche aus FINr. 1184, Gemarkung Brand/Opf.
Max-Reger-Straße n.o.H.
95682 Brand/Opf.

Bauherr:

Gamma Grundbesitzgesellschaft m.b.H.
Gewerbepark Chammünster Nord 3
93413 Cham

Vorhabenbeschreibung:

Der Bauherr beabsichtigt den Neubau eines Lebensmittelmarktes.

Hierfür wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. [...], „Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der Max-Reger-Straße“ in Brand in der Oberpfalz aufgestellt. Die Ausweisung der Plangrundstücke im Parallelverfahren von Flächen für die Landwirtschaft in ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ geändert.

1. Beschreibung des derzeit bestehenden Bestandes der Grundstücke und Umgebung

Die in Brand in der Oberpfalz, an der Max-Reger-Straße, gelegenen Plangrundstücke mit den FINrn. 1183 (Teilfläche) und 1184 (Teilfläche), der Gemarkung Brand/ in der Oberpfalz werden derzeit landwirtschaftlich genutzt und sind mit einer Hochspannungsleitung überbaut. Die Grundstücke sind derzeit über landwirtschaftliche Einfahrten von der Max-Reger-Straße (ST2665) erschlossen.

Die Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Brand in der Oberpfalz als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Im angrenzenden südöstlichen Bereich der Grundstücke befindet sich ein Wohnhaus, mit einem Wirtschaftsgebäude und Garagen sowie Grünflächen, im nordöstlichen und nordwestlichen Bereich schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Im südöstlichen Bereich wird das Plangebiet durch die Max-Reger-Straße (ST2665) begrenzt. Gegenüberliegend der Straße befindet sich ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Gelände fällt von Nordwesten in Richtung Südosten auf einer Länge von ca. 86 m um ca. 3 m ab.

2. Planungskonzept

Die Plangrundstücke mit einer Größe von ca. 6.070 m² sollen mit einem Lebensmittelmarkt bebaut werden. Zusätzlich wird eine Ausgleichfläche für den Eingriff mit einer Größe von [...] m² geschaffen.

Die geplante Gesamtnutzfläche des Neubaus beträgt ca. 1.120 m², inkl. einer Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt von ca. 810 m².

Die verbleibende Restfläche, insgesamt ca. 310 m² teilt sich in Kundenverkehrsflächen, Lager,- Technik-, Vorbereitungs- und Sozialräume auf.

Das Gebäude soll im Nordwesten des Grundstücks positioniert werden. Der Lebensmittelmarkt bildet das Hauptgebäude ab, Nordöstlich angebaut und untergeordnet wird die umbaute Rampe für die Warenanlieferung geschaffen.

Die Stellplätze und Fahrgassen sind dem Gebäude vorgelagert. Auf der Parkplatzanlage sind Fahrradanhänger und eine Box zur Unterbringung der Einkaufswagen angedacht. Auch sind 2 Ladeplätze für Elektromobilität geplant.

Das Höhenniveau der Max-Reger-Straße liegt im Zufahrtsbereich zum Projektgrundstück bei ca. 601,29 m im DHHN2016. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nach den Maßgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, wobei die Fußbodenoberkante des Marktes eine Höhe von 602,5 m im DHHN2016 nicht überschreiten darf. Auf den Grünflächen sollen Bäume und Sträucher in Art und Größe nach den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepflanzt werden

Nordöstlich des geplanten Marktes, auf einer Teilfläche der FINr. 1184 wird eine Ausgleichsfläche von [...] m² nach den Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde des LRA Tirschenreuth angelegt. Die zu treffenden Maßnahmen können dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan entnommen werden.

3. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung und die Anlieferung des Lebensmittelmarktes erfolgen über die noch zu errichtende Zufahrt von der Max-Reger-Straße (ST2665) im Bereich der Ortsdurchfahrt.

Zudem ist eine Verlängerung des bestehenden Gehweges entlang der Max-Reger-Straße auf der rechten Seite Richtung Ortsausgang zum Lebensmittelmarkt geplant.

Die Telekommunikation sowie Strom-, Gas-, Wasser und Abwasserversorgung für das Bauvorhaben wurden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Zur Erschließung des Lebensmittelmarktes mit Strom wird im nordwestlichen Bereich des Grundstückes an der Max-Reger-Straße ein Trafo errichtet. Die bestehende Überlandleitung wird in diesem Zug zurückgebaut.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich keine Erdgasleitungen an welche das Vorhaben angeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wird das Gebäude mit Flüssiggas versorgt. Der Flüssiggastank wird an der südwestlichen Gebäudeseite, zwischen dem Lebensmittelmarkt und der Max-Reger-Straße errichtet werden.

Die Trinkwasserleitung befindet sich in der Max-Reger-Straße. An diese soll der geplante Lebensmittelmarkt angeschlossen werden.

Das Dachflächen- und Oberflächenwasser des Parkplatzes wird dem auf der Teilfläche der FINr. 1184 geplanten Regenüberlaufbecken zugeführt und gedrosselt in den in der Max-Reger-Straße gelegenen Mischwasserkanal eingeleitet. Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich.

Das anfallende Schmutzwasser wird ebenfalls in den vorgenannten Mischwasserkanal eingeleitet.

4. Lärmschutzkonzept

[...]

5. Werbekonzept

Im Bereich der Einfahrt zum Plangrundstück wird ein, zweiseitiger, beleuchteter Werbepylon mit einer Höhe von ca. 5 m und einer Breite von ca. 3 m errichtet.

An der südöstlichen Seite des Giebels des Hauptgebäudes ist eine beleuchtete Werbeanlage (Leucht-kasten) geplant. Diese Werbeanlage hat eine Höhe von ca. 2 m und eine Breite von ca. 4 m.

Ebenfalls an der südöstlichen Außenwand des Hauptgebäudes ist neben dem Eingangsbereich eine Plakatwand mit einer Größe von ca. 3 m Höhe und ca. 4 m Breite geplant. Diese Plakatwand ist nicht beleuchtet.

6. Nutzungskonzept

Der Lebensmittelmarkt soll durch die Firma Netto Marken-Discount betrieben werden.

Die Firma Netto bietet ein umfangreiches Sortiment an Bio-Produkten sowie Markenartikeln an. Besonderen Wert wird auf ein großes Angebot an Frischeprodukten gelegt. Aufgrund des umfangreichen Sortiments, auch im Bereich von Drogerieartikel, mit insgesamt ca. 3.500 Artikeln, kann eine umfangreiche Nahversorgung gewährleistet werden.

Es werden ca. 6 Personen beschäftigt, welche sich auf den Schichtbetrieb aufteilen.

7. Baubeschreibung

Der Neubau soll als Stahlbetonträgerkonstruktion mit Mauerwerksausfachung bzw. Holzständerwandausfachung oder in Fertigbetonteilbauweise errichtet werden.

Das Gebäude erhält eine Mischfassade aus hellem Putz oder Betonelementen und einer Fassadenverkleidung, welche aus Verbundwerkstoff-, HPL-, Faserzementplatten sowie Metallpaneel in besteht.

Der Eingangsbereich und Teile der Außenfassade werden mit einer Fassade aus Glas-/Metallelementen hergestellt werden.

Das Dach wird als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach auf einer Holz- oder Betonkonstruktion, hergestellt.

Die Dacheindeckung erfolgt mittels Trapezblech, Dämmung und Folienabdichtung.

Die Fahrgassen des Lebensmittelmarktes werden asphaltiert, die Stellplätze mit grauem Drainfugenpflaster hergestellt.

Die dieser Beschreibung beigefügten Gestaltungsbeispiele können sich durch Anpassungen des Nutzungskonzeptes und Anforderungen des Mieters noch verändern.

Die komplette Beleuchtung inkl. der Außenbeleuchtung des Objektes erfolgt durch LED-Leuchtmittel. Die Wärmeerzeugung für das Gebäude erfolgt über eine Flüssiggasheizung bzw. Wärmepumpe. Es wird eine Anlage zur Wärmerückgewinnung eingebaut.

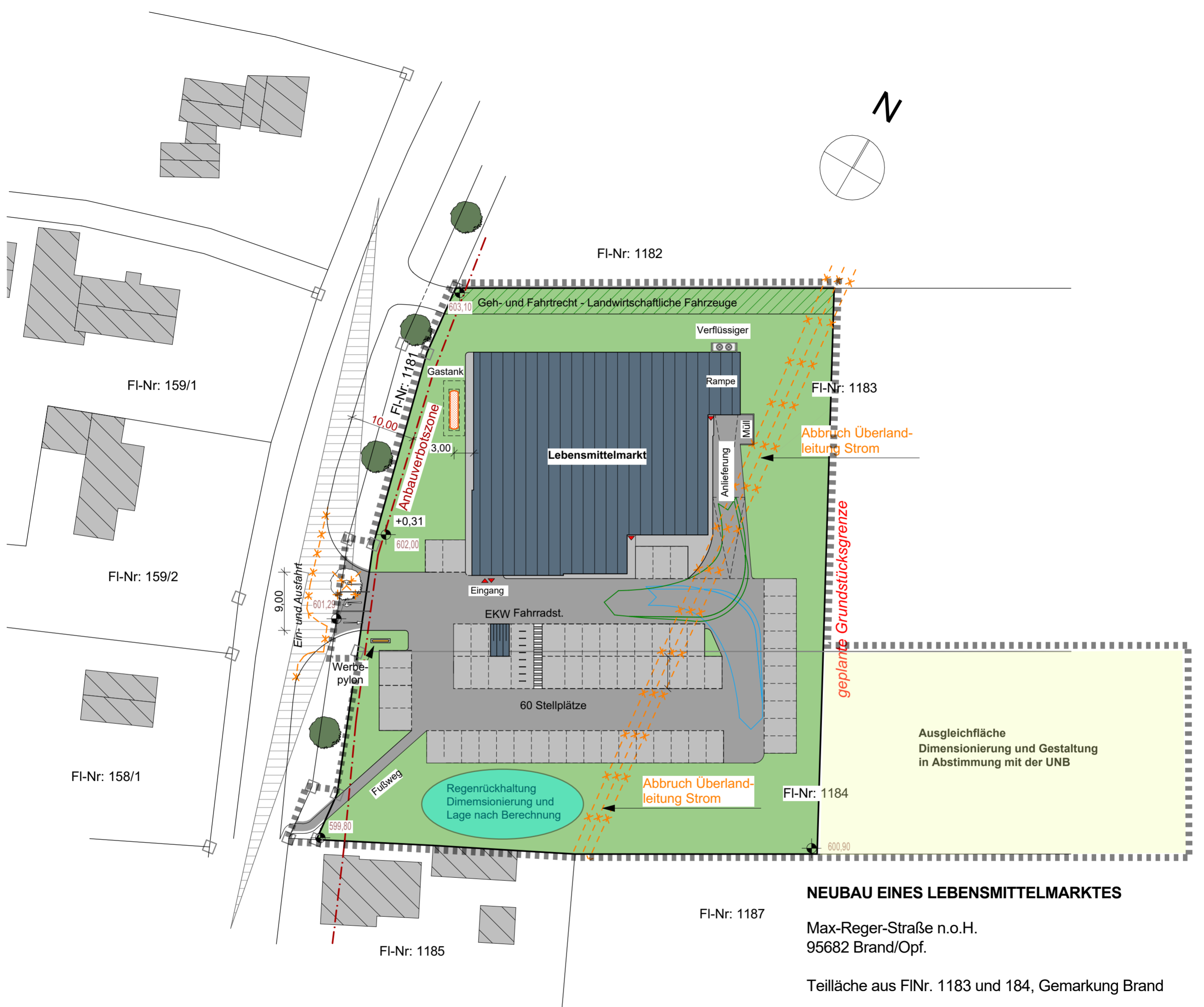
Auf das Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert werden.

8. Anlagen

Lageplan mit Darstellung des Vorhabens
Ansichten des geplanten Gebäudes

Aufgestellt am 15.11.2022

Gamma Grundbesitzgesellschaft m.b.H.



..... Geltungsbereich Bebauungsplan

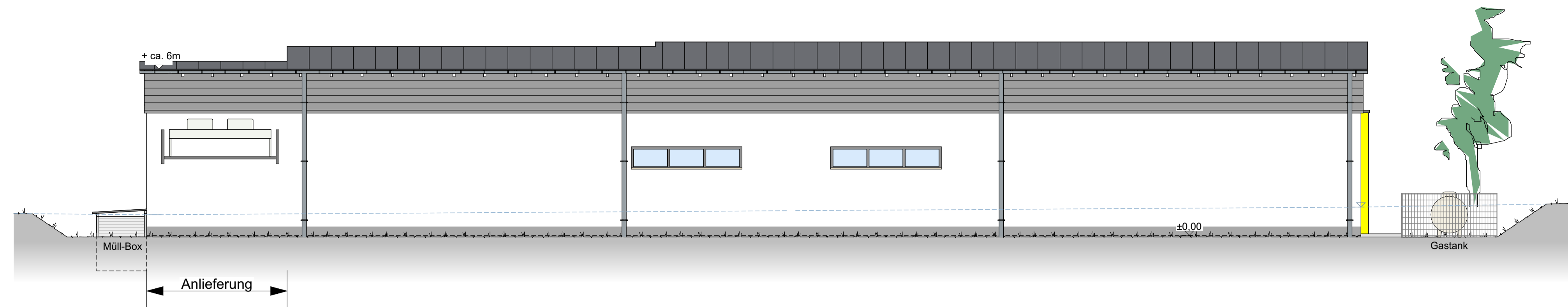
NEUBAU EINES LEBENSMITTELMARKTES

Max-Reger-Straße n.o.H.
95682 Brand/Opf.

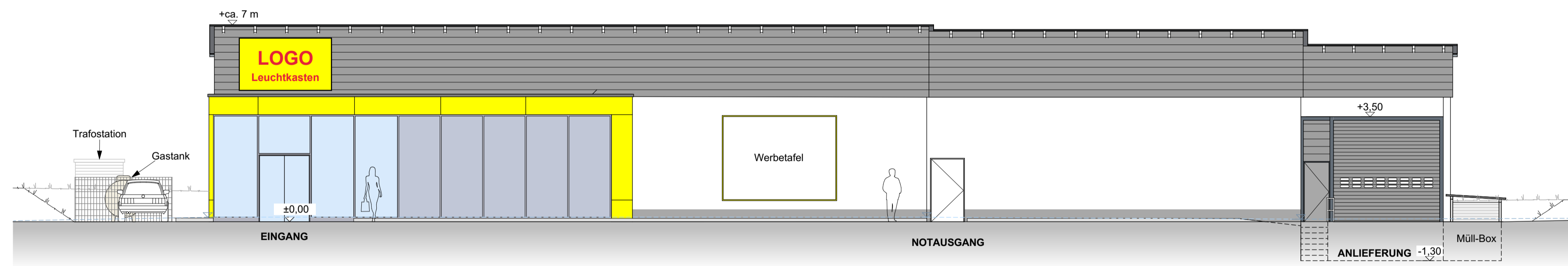
Teilläche aus FINr. 1183 und 184, Gemarkung Brand

LAGEPLAN

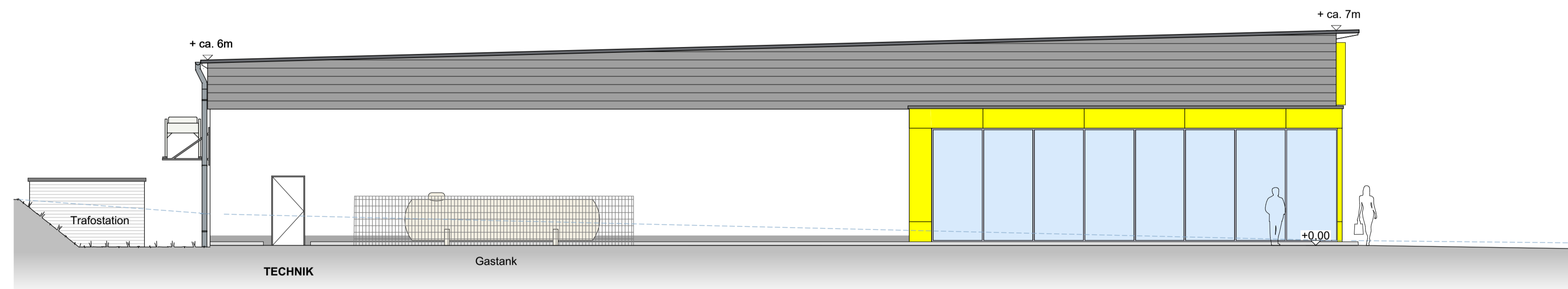
Vorhaben- und Erschließungsplan zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan
"Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der Max-Reger-
Straße"



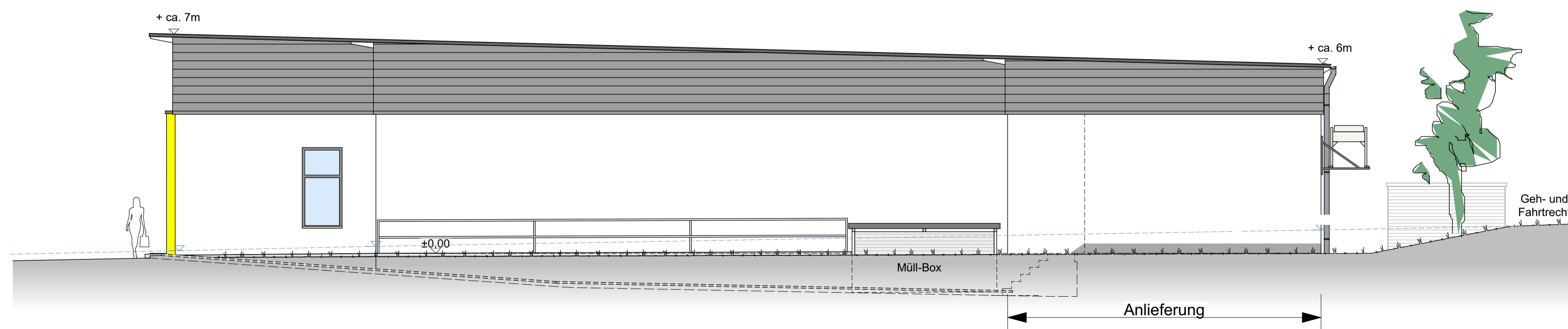
VON NORDWESTEN



VON SÜDOSTEN



VON SÜDWESTEN



VON NORDOSTEN

NEUBAU EINES LEBENSMITTELMARKTES

Max-Reger-Straße n.o.H.
95682 Brand/Opf.

Teilläche aus FINr. 1183 und 184, Gemarkung Brand

ANSICHTEN (Gestaltungsvorschlag)
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Lebensmittelmarkt an der Max-Reger-Straße"