

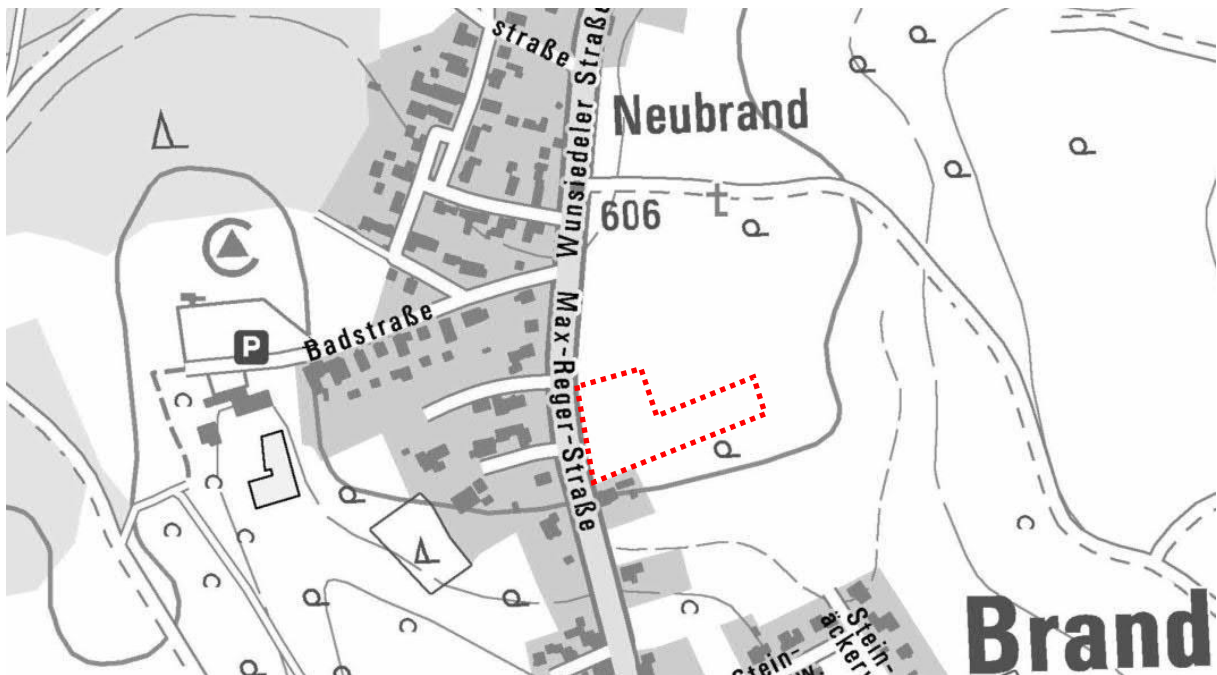


GEMEINDE BRAND/OPF.

Landkreis Tirschenreuth

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

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



Bauort:
Teilfläche aus FINr. 1183 und 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: 19.07.2023

Beschreibung des geplanten Vorhabens im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. „Sondergebiet Einzelhandel 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 „Sondergebiet Einzelhandel 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 Urgelände fällt entlang der Max-Reger-Straße von Nordwesten in Richtung Südosten auf einer Länge von ca. 86 m um ca. 3,3 m ab. An der nordöstlichen Grenze des Vorhabengrundstückes ist das Gefälle des Urgelände um ca. 1,4 m geringer.

2. Planungskonzept

Die Plangrundstücke mit einer Größe von ca. 6.020 m² sollen mit einem Lebensmittelmarkt bebaut werden. Zusätzlich wird eine Ausgleichfläche für den Eingriff mit einer Größe von rund 2.470 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 7 Fahrradanhänger und eine Box zur Unterbringung der Einkaufswagen angedacht. Auch ist eine Ladestation mit 2 Ladeplätzen für Elektromobilität geplant.

Das Höhengniveau der Max-Reger-Straße liegt im Zufahrtsbereich zum Projektgrundstück bei ca. 601,3 m NHN im DHHN2016. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nach den Maßgaben des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig, wobei die Oberkante des Fertigfußbodens des geplanten Gebäudes eine Höhe von 602,2 m NHN im DHHN2016 nicht überschreiten darf.

Die Urgeländehöhen bewegen sich im Bereich des für den Neubau vorgesehenen und im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster, von ca. 601,84 m NHN bis 602,65 m NHN. Somit liegt die maximal zulässige Oberkante des Fertigfußbodens mit 602,2 m NHN im Mittel der beiden vorgenannten Urgeländehöhen. Der höchste Punkt des Urgeländes befindet sich an der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu der FlNr. 1181 und liegt mit 603,10 m NHN 0,9 m über der maximal zulässigen Oberkante des Fertigfußbodens.

Die Firsthöhe des geplanten Gebäudes ist auf maximal 7,5 m begrenzt.

Das Gefälle der im südlichen Bereich, an das Gebäude angrenzenden, geplanten Außenanlagen folgt dem natürlichen Geländeverlauf in Richtung Süden, damit Geländeauffüllungen zum derzeit bestehenden Urgelände in diesem Bereich möglichst gering gehalten werden können.

Auf den Grünflächen sollen Bäume und Sträucher in Art und Größe gemäß den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans angepflanzt werden

Östlich, anschließend an die geplanten Stellplätze des geplanten Marktes, wird auf einer Teilfläche der FlNr. 1184 eine Ausgleichsfläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M1 und M2 gemäß Festsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von rund 2.470 m² geschaffen.

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.

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 den im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen für Mulden bzw. 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

Zur Untersuchung der Geräuscheinwirkungen, welche aus dem Betrieb des geplanten Lebensmittelmarktes in der Umgebung entstehen wurde eine schalltechnische Untersuchung durch das Ingenieurbüro IBAS, Bayreuth mit Datum vom 25.11.2022 durchgeführt

Die hierzu durchgeführten schalltechnischen Berechnungen zeigen, dass auch mit dem neuen Lebensmittelmarkt ein ausreichender Schallschutz für die angrenzenden Nachbarn gegeben ist, wenn die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert werden, keine Nachtanlieferung zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr erfolgt und von den haustechnischen Anlagen die in der Schallprognose angesetzten Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

Der Verflüssiger für die Kälteanlagen wird an der nördlichen Außenwand des geplanten Gebäudes im Bereich der Rückseite der Anlieferungsrampe installiert werden.

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, 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 Pflaster 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.

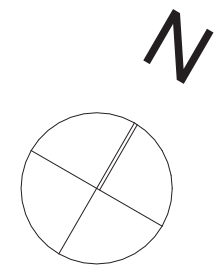
Auf das Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert werden.

8. Anlagen

Lageplan mit Darstellung des Vorhabens
Ansichten des geplanten Gebäudes








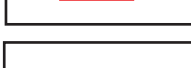

Aufgestellt am 19.07.2023

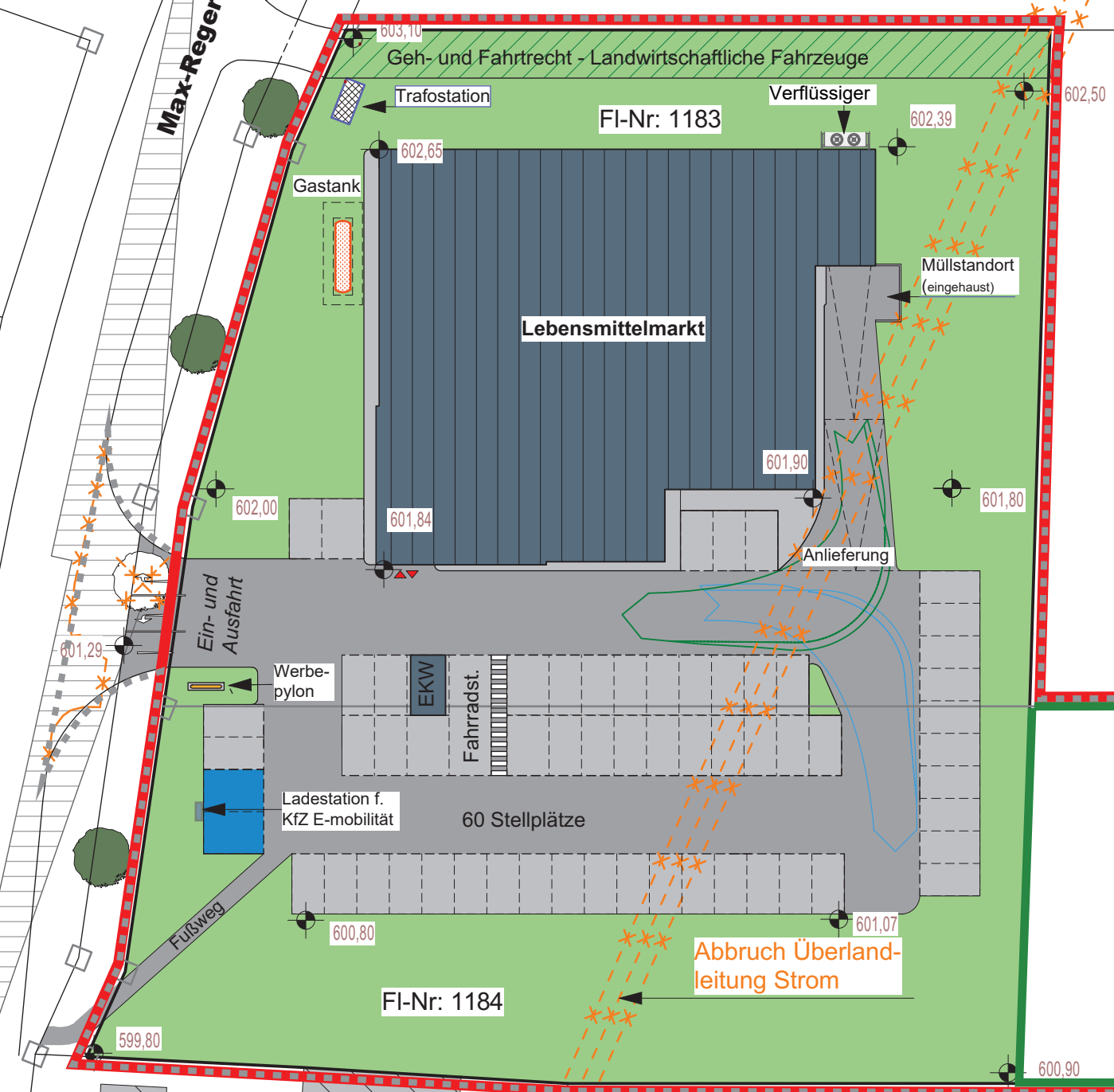
Gamma Grundbesitzgesellschaft m.b.H.



Fl-Nr: 1182

Legende:

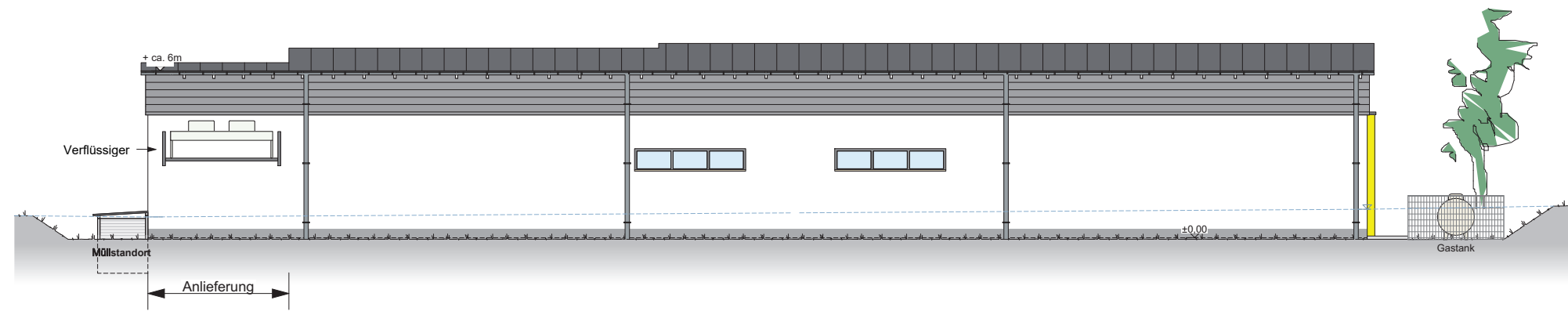
-  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
-  geplantes Gebäude
-  Asphaltfläche
-  Pflasterfläche
-  Pflanzfläche
-  Höhenkoten Urgelände
-  Haupteingang
-  Geltungsbereich Vorhaben- und Erschließungsplan
-  Geltungsbereich Bebauungsplan



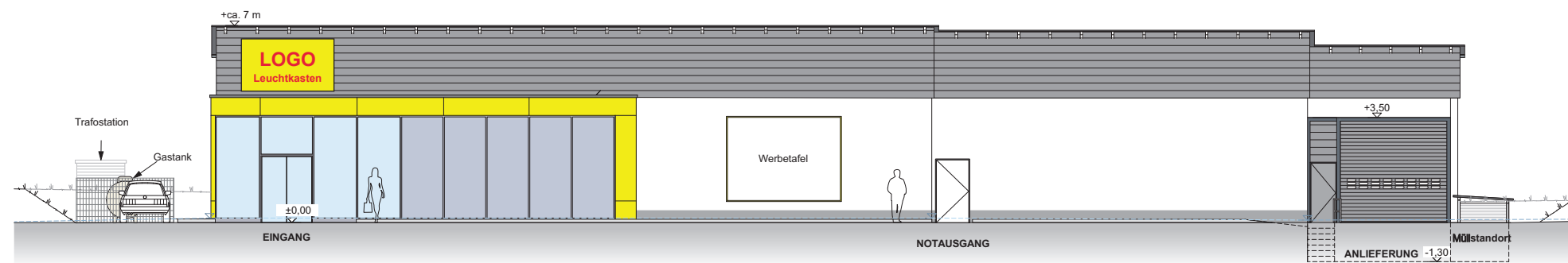
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft M1 und M2 gemäß Festsetzung Bebauungsplan

LAGEPLAN im Maßstab 1:500

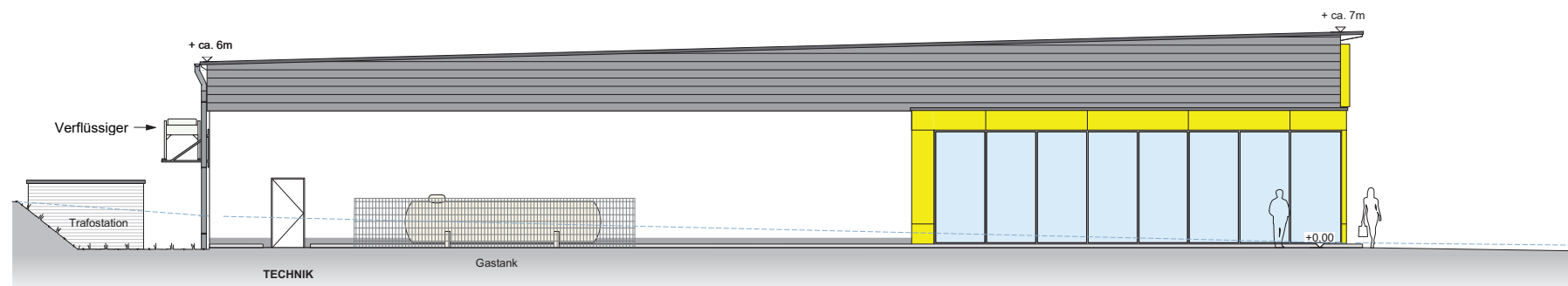
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel an der Max-Reger-Straße"



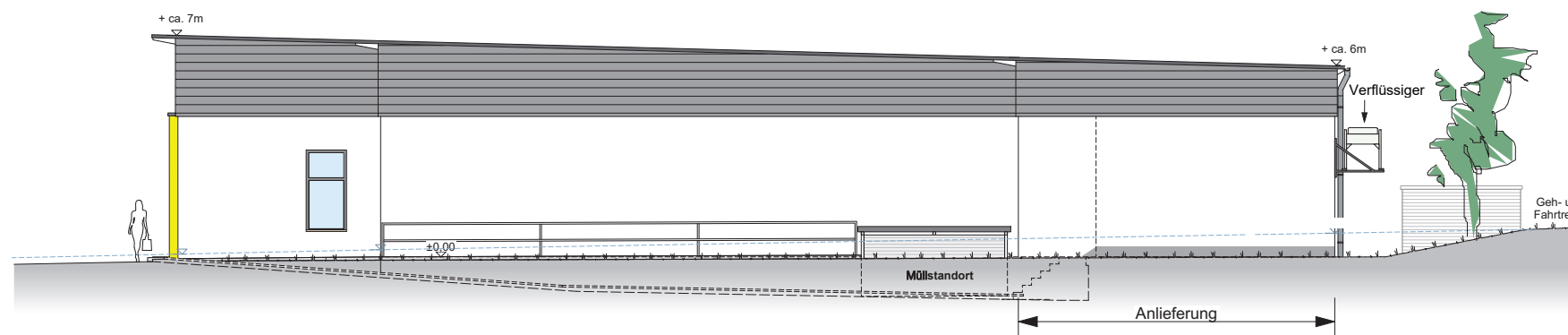
VON NORDWESTEN



VON SÜDOSTEN



VON SÜDWESTEN



VON NORDOSTEN

ANSICHTEN im Maßstab 1:200
(hinweisende Darstellung)

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