

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNG

1. Art der Baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)

SO Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel mit Gastronomie (§ 11 BauNVO), mit den Sondergebietsteilen 1, 2, 3 und 4

2. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Baugrenze

3. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Verkehrsfläche

4. Planung, Nutzungsregelung, Maßnahme und Fläche zum Schutz zu Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: Ausgleichsmaßnahme

5. Sonstige Planzeichen

Flächen für Stellplätze, Zuwegungen und Fahrgassen sowie Werbeanlagen (Fahnenmasten, Schilder, Pylone)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Bauverbotzone der Bundes- bzw. Staatsstraße

Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (m ü NHN)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Sondergebietsteile innerhalb des SO "Einzelhandel mit Gastronomie"

Freihaltung von Sichtdreiecken Die Sichtflächen sind von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs, höher als 80 cm, freizuhalten.

PLANZEICHEN ALS HINWEIS

6. Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

geplante Gebäude

interne Verkehrswege

Stellplätze

Vorschlag für zu begrünende Fläche

möglicher Standort zu pflanzender Baum

geplante Anlieferzone

Grundstücksein-/Grundstücksausfahrt

bestehende Fahrbahn

geplante Linksabbiegespur

vorhandene Böschung

geplante Böschung

Höhenlinie 0,5 m - Schritte

bestehende Gehölze

öffentliche Grünfläche; hier Straßenbegleitgrün

7. Kennzeichnung für die Flurkarte

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bestehende Wohn-/Nebengebäude

Gemarkungsgrenzen

Der Markt Bruck in der Oberpfalz erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke BauNutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan als Satzung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Einzelhandel an der Schöngraser Straße“ mit integriertem Grünordnungsplan

Der Bebauungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung (jeweils in der Fassung vom 18.12.2025) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 18.12.2025.

In Ergänzung der im Planblatt des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird Folgendes festgesetzt:

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. FESTSETZUNGEN NACH § 12 Abs. 3a BAUGB

Im Rahmen der nachfolgend festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB, § 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO) „Einzelhandel mit Gastronomie“: Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit Gastronomie“ festgesetzt. Im Sondergebiet werden Teile (Sondergebietsteile 1,2,3 und 4) nach der Art der baulichen Nutzung gegliedert, mit folgenden Nutzungen:

- 2.1 Im Sondergebietsteil 1 ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit Backshop und Café mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig.
2.2 Im Sondergebietsteil 2 ist ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600m² zulässig.
2.3 Im Sondergebietsteil 3 ist ein Non – Food – Discounter mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m² zulässig.
2.4 Im Sondergebietsteil 4 ist ein Imbiss mit einer Grundfläche von max. 80 m² zulässig.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 17 - 20 BauNVO)

- 3.1 Im Sondergebiet wird eine Geschosflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Im Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Abweichend von § 19 Abs. 4 S.3 BauNVO darf die GRZ für Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 S.1 BauNVO um 50% auf bis zu 0,9 überschritten werden.
3.2 Im Sondergebiet gelten für die baulichen Anlagen die folgenden Höhenfestsetzungen: Wandhöhe bis 10,0 m, gemessen von 389,00 m ü NHN bis Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut oder Oberkante Attika. Der Höhenbezugspunkt von 389,00 m ü NHN ist im Planblatt festgesetzt.

4. ABSTANDSFLÄCHEN / BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt abweichend von Art. 6 Abs. 5 BayBO 0,2 H, mind. 3 m. Im Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

5. EINFRIEDUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Zäune zur Grundstückseinfriedung sind unzulässig.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (GRÜNORDNUNG)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 6.1 Die nicht überbauten Flächen sind mindestens zu einem Drittel mit Bäumen, (mindestens 8 Bäume, die Bäume sind dauerhaft zu erhalten) Sträuchern und Bodendeckern entsprechend der Artenliste unter 6.3 und Pflanzqualität unter Punkt 6.2 zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen. Der Aufwuchs der Bäume und Sträucher ist durch Gießen und Mulchen zu unterstützen. Ggfs. ganze oder in Teilen absterbende Bäume sind in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen (Oktober bis April). Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und in ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend als Hochstamm bzw. Strauch wachsen zu lassen.
6.2 Pflanzqualität Folgende Mindest-Pflanzqualitäten sind zu verwenden: Es sind Hochstämme, 3 mal verpflanzt, mit Ballen mit einem Stammumfang von 20-25 cm bei Wuchsklasse I und einem Stammumfang von 16-18 cm bei Wuchsklasse II, jeweils gemessen in 1 m über dem Erdboden und Sträucher 2 mal verpflanzt, mit Ballen oder Containerware, Höhe 60-115 cm zu pflanzen.

Im Falle von 1- oder 2-reihigen Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1 m innerhalb der Reihe sowie ein Abstand zwischen den Reihen von mindestens 1,5 m einzuhalten. Gehölze sind in Gruppen zu pflanzen.

6.3 ARTENLISTE

Table with 4 columns: Bäume I. Ordnung (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, etc.), Bäume II. Ordnung (Acer campestre, Alnus x spaethii, etc.), Spitzahorn, Bergahorn, Esche, etc., Cornus mas, Cornus sanguinea, Corylus avellana, etc., Kornelkirsche, roter Hartrieel, Haselnuß, etc.

7. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHME (aus sAP)

Vermeidungsmaßnahme V1: Rodungsarbeiten und Gehölzschmittmaßnahmen sind außerhalb der Brut-, Nist-, und Fortpflanzungszeiten zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vermeidungsmaßnahme V2:

Der Beginn der Räumungsarbeiten (Abschieben des Oberbodens) des Baufeldes ist grundsätzlich ganzjährig möglich, wenn im Plangebiet sowie im näheren Umfeld nachweislich keine Brutreviere oder Verdachtsmomente auf Bruten vorhanden sind. Sofern der Beginn der Räumungsarbeiten zwischen dem 15.03. und dem 01.09. stattfindet, ist eine ökologische Baubegleitung notwendig, die sicherstellt, dass kein Verbotstatbestand eintritt. Alternativ kann vor dem 15.03. eine Schwarzbrache hergestellt und die Überarbeitung mit Pflug in einem Abstand von 2 Wochen bis zum Baubeginn wiederholt werden.

Vermeidungsmaßnahme V3:

Verwendung von insektenfreundlichen Leuchtmitteln ohne Lockwirkung auf Insekten. Potenziell möglich, wenn auch nicht wahrscheinlich, ist eine Beeinträchtigung des Jagdhabitats einer Fledermaus. Als Vermeidungsmaßnahme insbesondere zur Vermeidung von Störungen wird in der Bauplanung folgendes festgesetzt:

Beleuchtung

Alle erforderlichen Außenbeleuchtungsanlagen sind mit LED-Lampen (Kalt- oder neutral-warm-LED) auszustatten, um die Anlockwirkung auf Insekten als Nahrungsquelle soweit wie möglich einzuschränken. Bei der Installation der Leuchten ist darauf zu achten, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weiten, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Beleuchtung der Außenanlagen ist grundsätzlich auf die unter Sicherheitsaspekten unbedingt notwendigen Flächen und Wege und die dort notwendige Lichtintensität zu begrenzen. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Flächen hinaus ist zu vermeiden. Die Betriebsbeleuchtung ist nachts abzuschalten oder mit Bewegungsmeldern auszustatten. Nächtliche Beleuchtung der Baustelle ist vom 01. April bis 01. Oktober zu vermeiden.

Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass Verkehrsteilnehmer der angrenzenden Straßen nicht geblendet werden.

Vermeidungsmaßnahme V4:

Amphibien und Reptilien können in den von einer Bebauung betroffenen Bereichen nicht nachgewiesen werden. Damit Amphibien und Reptilien sich während der Baumaßnahme nicht ansiedeln können, dürfen sie nicht durch bestimmte Strukturen angezogen werden. Als Vermeidungsmaßnahme wird in der Bauplanung folgendes festgesetzt:

Entstehende Erdhaufen oder Vertiefungen, die zu Pfützenbildung führen können, sind möglichst zügig einzuebneten.

8. AUSGLEICHSFLÄCHEN

In der Ausgleichsfläche gemäß Planzeichen 4 ist die vorhandene Ackerfläche in ein extensives, artenreiches Grünland mit Versickerungsmulden umzuwandeln. Sie ist als extensive Wiese mit einer autochthonen „Blumenwiese“, Ursprung U19 (Entwicklungsziel: G212, mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland) bzw. die Versickerungsmulden mit einer autochthonen „Feuchtwiese“ aus Mähgutübertragung oder aus anderem Ursprungsgebiet nach Abstimmung und Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde (Entwicklungsziel: G231, extensiv genutzter Flutrassen) Saatgutmischung (Referenzmischung: www.rieger-hofmann.de) anzubauen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist innerhalb eines Jahres ab Nutzungsaufnahme fertigzustellen.

9. WERBEANLAGEN

In dem sonstigen Sondergebiet sind innerhalb der Baugrenzen, einschließlich der Baugrenzen für Stellplätze Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Schildern sowie Werbepylonen zulässig. Die Höhe des Pylons und der Fahnen beträgt max. 10 m, unterer Bezugspunkt ist 389,00 m ü NHN. Die Höhe der Schilder beträgt max. 4 m, unterer Bezugspunkt ist 389,00 m ü NHN. Der Höhenbezugspunkt von 389,00 m ü NHN ist im Planblatt festgesetzt.

10. STELLPLÄTZE

Stellplätze, ihre Zuwegungen und Fahrgassen sind im gesamten Plangebiet innerhalb der Baugrenzen und der Baugrenzen für Stellplätze, Zuwegung und Fahrgassen zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

A. WASSER

- A.1. Von den Dachflächen anfallendes Niederschlagswasser sollte zum Schutz der natürlichen Ressourcen als Brauchwasser genutzt werden.
A.2. Drainagewasser darf nicht in die Kanalisation eingeleitet werden.
A.3. Bei Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen ist das DVGW-Regelwerk, Hinweis GW-125, zu beachten.

B. ABWASSERBESEITIGUNG

Das Oberflächenwasser wird auf dem Grundstück versickert, das Schmutzwasser der öffentlichen Schmutzwasserkanalisation zugeführt.

C. ENERGIE

- C.1. Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren und Solarzellen zulässig.
C.2. Lage von Ver- und Versorgungsleitungen

Ver- und Versorgungsleitungen sind grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Die jeweiligen Abstände nach den entsprechenden Richtlinien sind einzuhalten. Bei Pflanzungen im Bereich von bestehenden Ver- und Versorgungsleitungen sind nur flachwurzelnde Sträucher zu verwenden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher sind nicht erlaubt. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von je 2,50 m beiderseits von Kabeltrassen zu halten, ansonsten sind entsprechende Schutzmaßnahmen durchzuführen.

D. DENKMALSCHUTZ

- D.1. Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmäler. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG).
D.2. Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit (Art. 8 Abs. 1 BayDSchG). Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG).

E. ABSTÄNDE FÜR PFLANZEN

Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten: Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen und Heistern sowie Sträuchern über 2,0 m Wuchshöhe 0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m

Im Übrigen wird auf die Vorgaben des ACGBG verwiesen. Sichtdreiecke sind von Pflanzen der Wuchshöhe über 0,8 m freizuhalten. (Aufasten der Straßenbäume auf eine lichte Höhe von 4,50 m über Straßenoberkante) Entlang der Staatsstraße ist mit der Bepflanzung ein Abstand von mindestens 8,0 m einzuhalten.

F. SCHUTZ DES MUTTERBODENS nach § 202 BauGB

Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begründen.

G. PFLANZENBEHANDLUNGSMITTEL

Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und mineralischen Düngemitteln ist auf den festgesetzten Vegetationsflächen zum Schutz des Grundwassers sowie von Tieren und Pflanzen und im Hinblick auf eine möglichst standortgemäße und naturnahe Artenzusammensetzung nicht zulässig.

H. IMMISSIONSSCHUTZ

Es wird darauf hingewiesen, dass mit gelegentlichen Immissionen aus landwirtschaftlicher Nutzung wie insbesondere Lärm, Staub und Geruch zu rechnen ist und diese im Rahmen der Arbeit nach guter fachlicher Praxis hinzunehmen ist.

I. ERDAUSHUB

Sollten sich bei Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Schwandorf sowie das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z.B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung / Entsorgung zwischenzulagern.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Der Marktgemeinderat des Markt Bruck in der Oberpfalz hat in der Sitzung vom 31.07.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2025 hat in der Zeit vom 24.10.2025 bis 24.11.2025 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.10.2025 hat in der Zeit vom 24.10.2025 bis 24.11.2025 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [] 2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [] 2025 bis [Datum] beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [] 2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [] 2025 bis [] 2025 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leichter zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus / in der Gemeindeverwaltung, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Markt Bruck in der Oberpfalz hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [] 2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [] 2025 als Satzung beschlossen. Markt Bruck in der Oberpfalz, den [] 2025 Bürgermeisterin Heike Faltermeier
7. Ausgefertigt Markt Bruck in der Oberpfalz, den [] 2025 Bürgermeisterin Heike Faltermeier
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.
9. Markt Bruck in der Oberpfalz, den [] 2025 Bürgermeisterin Heike Faltermeier



Market Bruck i. d. Oberpfalz Landkreis Schwandorf. Includes coat of arms, aerial photo with red circle, and a table with project details: Index, Art der Änderung, Datum, Bearbeiter, Prüfer. Also includes contact information for Ingenieurbüro Heller GmbH and project details: Vorhabenbezeichnung: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN, Entwurf, Maßstab: 1:1000, Index / Datum: 01 / 18.12.2025.

Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet. Geofachdaten © Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de