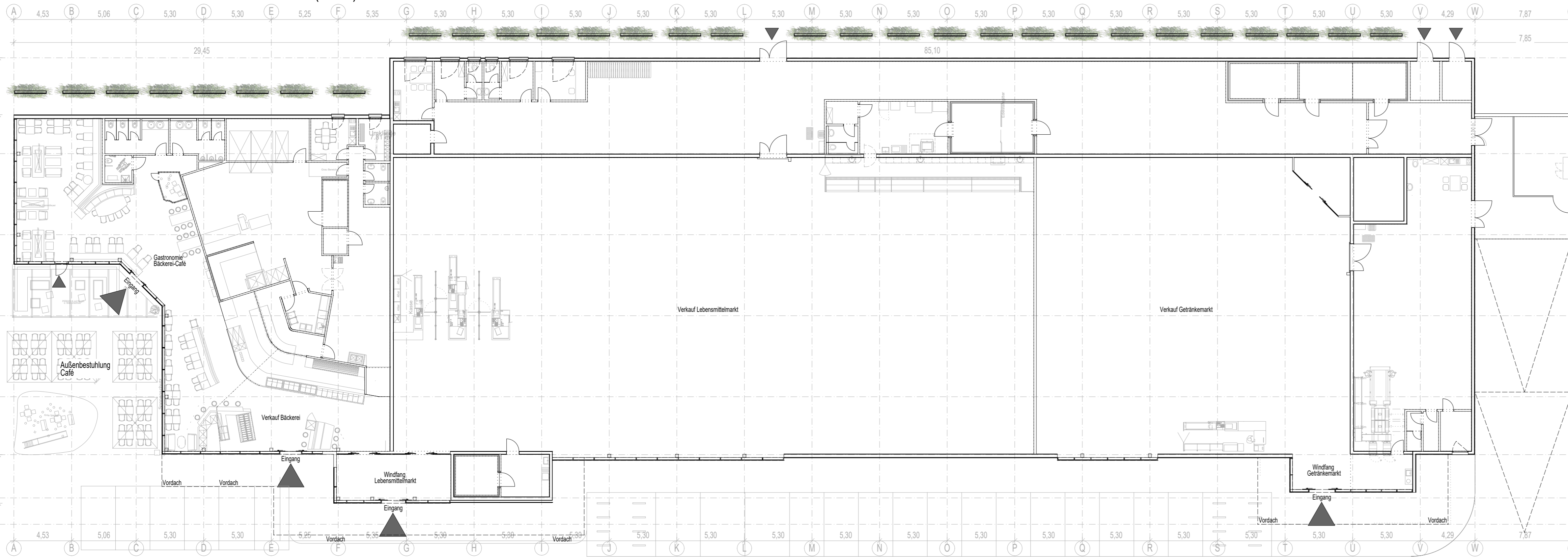
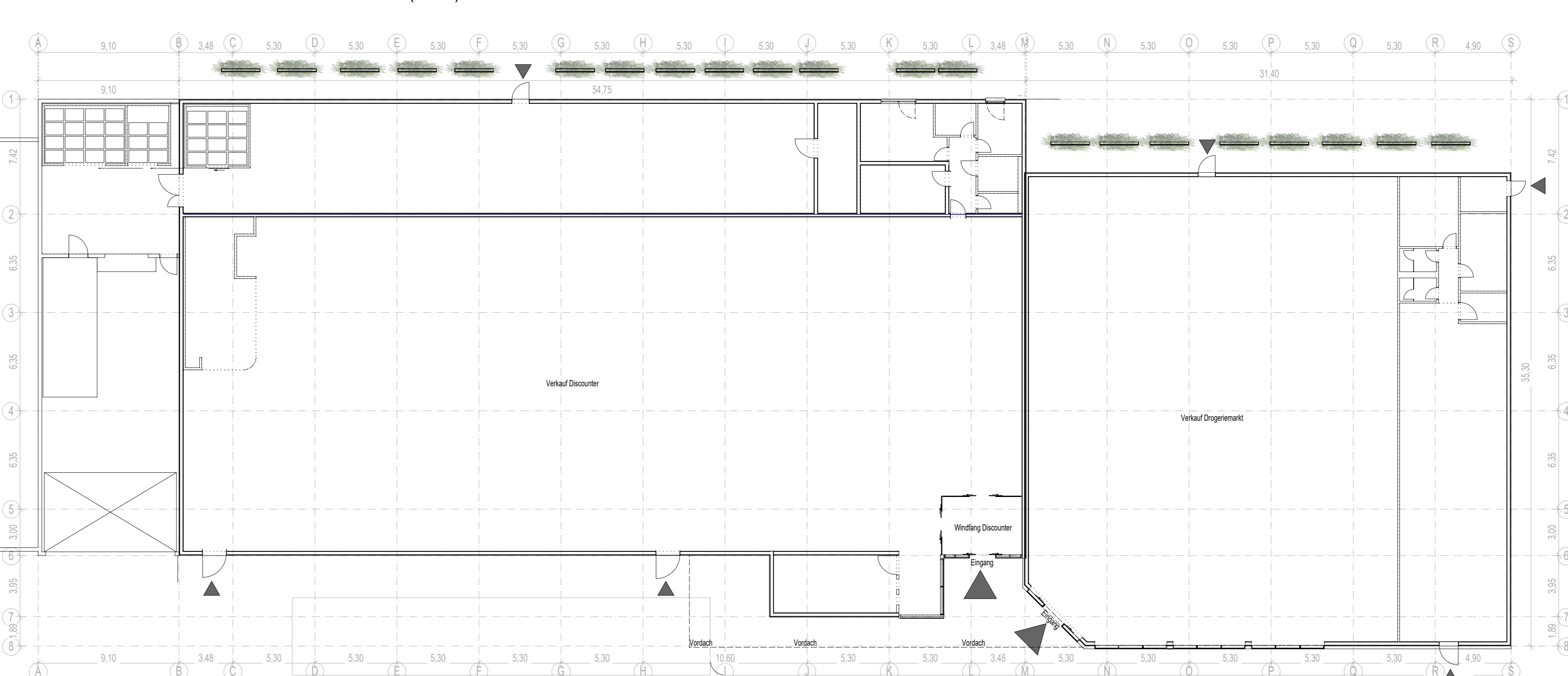


GRUNDRISS LEBENSMITTELMARKT / BÄCKER (1:200)



GRUNDRISS DISCOUNTER / DROGERIEMARKT (1:200)



ANSICHTEN (1:200)



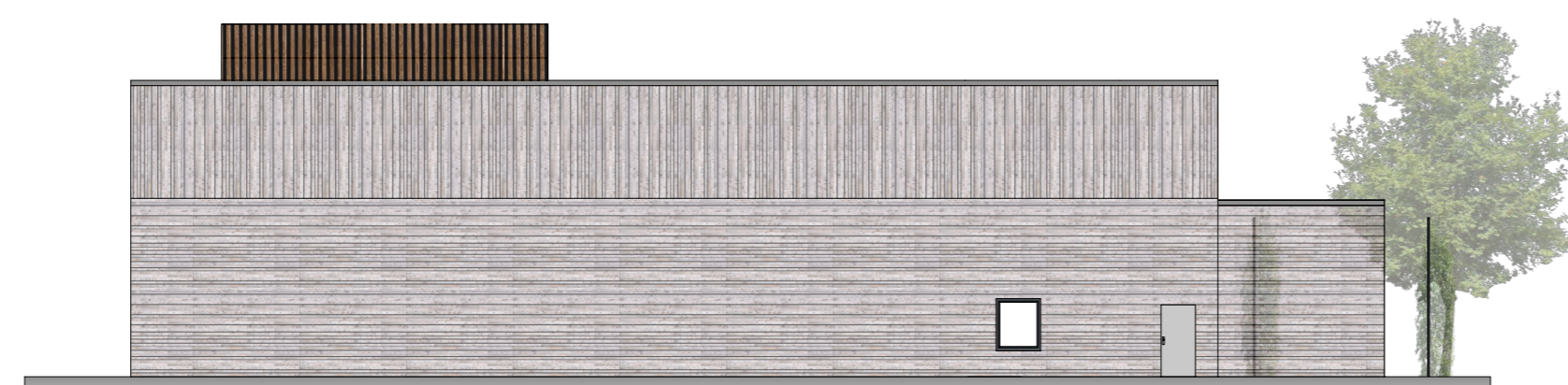
ANSICHT VON NORDOSTEN



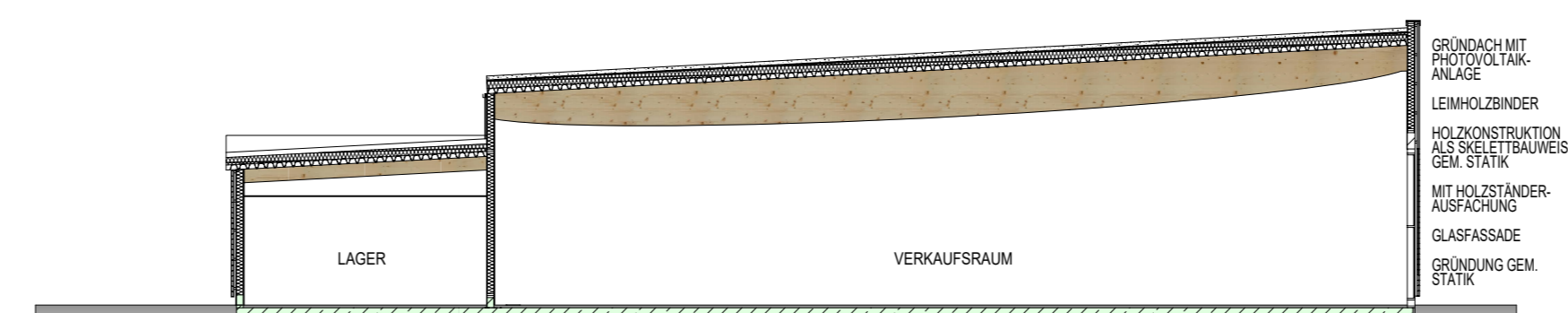
ANSICHT VON SÜDWESTEN



ANSICHT VON SÜDOSTEN



ANSICHT VON NORDWESTEN



SYSTEMSCHNITT

ANSICHT WERBEPYLONE (M 1:50)



VORHABENSBEREICHUNG

Das Gebiet des Vorhabens- und Erschließungsplans befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortszentrums Denkendorf und westlich der Autobahn A9.

Da dieser Bereich noch nicht in einem Bebauungsplan erfasst wurde, wird beabsichtigt, ein Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel und ein GE-Gebiet für einen Drogeriemarkt auszuweisen und einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung "Vorhabenbezogener Bebauungsplan 'Limes Center' mit integriertem Grünordnungsplan" aufzustellen.

Das Nahversorgungszenrum besteht aus einem Vollsortimenter (SO) (VK max. 1.200 m²) mit Getränkebereich (SO) (VK max. 600 m²), einem Discounter (SO) (VK max. 1.200 m²), einem Drogeriemarkt (GE) (VK max. 800 m²) und einem Bäckerei-Café (SO) (VK max. 100 m²) das eine separat funktionierende Einheit darstellt und unabhängig von den Öffnungszeiten der anderen Einheiten zugänglich ist.

Sowohl die Erschließung für den Kundenverkehr, als auch die Belieferung der Märkte erfolgt über die geplante Ampelkreuzung an der Hauptstraße. Die Zufahrt wird außerhalb der Öffnungszeiten für PKWs durch eine Schranke versperrt, um ein Befahren des Parkplatzes während der Schließzeiten und Rettungsweg u. a. fußläufig erreichbar.

In fußläufiger Entfernung befindet sich eine Bushaltestelle.

An den im Bebauungsplan vorgesehenen Standorten werden zwei freistehende, selbstleuchtende Werbeflyer (nicht blinkend) mit einer Höhe von max. 10m, bzw. 8m errichtet. Die Betreiber werden sowohl anhand von Fassadenwerbung, als auch in den Außenanlagen platzierten Fahnenmasten (15 Stück, Höhe ca. 8m) beworben.

Die Fassade wird als Holzfassade mit Pfosten-Riegel-Konstruktion und großflächigen Glasfassaden erstellt. Der Vollsortimenter erhält eine Überhöhung im Eingangsbereich. Teilweise wird die Fassade mit Holzfasadenelementen versehen.

Das Nahversorgungszenrum wird über eine Stellplatzanlage mit ca. 200 Stellplätzen verfügen. Diese werden, je nach Beschaffenheit des Untergrundes und dessen Versickerungsfähigkeit in Pflasterbauweise ausgeführt, bei denen ein Teil mit E-Lastsäulen versehen werden. Die Fahrstraßen werden aus Lärmschutzgründen asphaltiert.

Im Baugebiet werden ausreichend Fahrradstellplätze (ca. 45 Stück) eingepplant, die ebenfalls teilweise eine E-Ladefähigkeit vorsehen.

Die Gebäudekonstruktion wird in Holzständerbauweise und die Hauptdachflächen werden als Gründächer ausgeführt und für eine PV-Anlage vorgesehen.

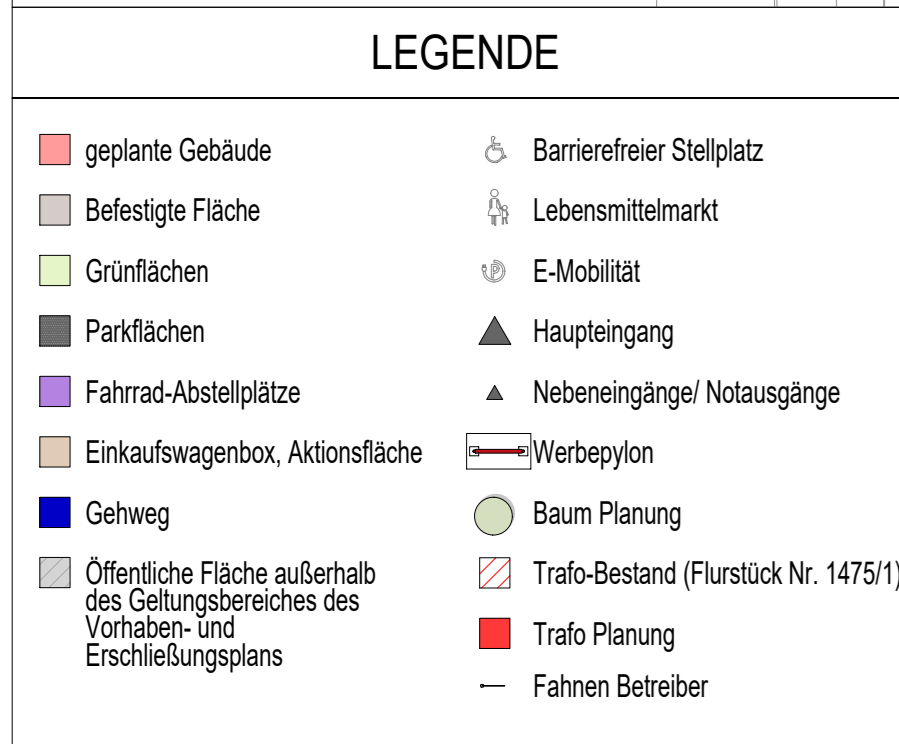
Da aufgrund der Bodenbeschaffenheit eine Versickerung nicht möglich ist, wird das Regenwasser gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal mit 12,40 l/s abgeleitet. Die Drosselung wird mittels eines Abflussreglers in einem separaten Drosselschacht vorgenommen. Das überschüssige Regenwasser wird mittels einer Regenrückhalteanlage zurückgehalten. Für das Oberflächenwasser aus der Verkehrsfläche wird eine Vorbehandlungsanlage vorgesehen, damit in den öffentlichen Regenwasserkanal welcher in den bestehenden oberen Wassertalgraben mündet nur sauberes Regenwasser abfließen kann.

Ein Teil des zwischengespeicherten Regenwassers kann zur Bewässerung der Außenanlagen als Brauchwasser herangezogen werden.

Für die aus den am Grundstück befindlichen 4 Einheiten entstehende Schmutzwassermenge wird ein Übergabeschacht (SW1) an der südlichen Grundstücksgrenze im Zufahrtsbereich vorgesehen. Da in der unmittelbaren Nähe des Grundstücks kein bestehender Schmutzwasserkanal vorhanden ist, wird eine Kanalverlängerung an der Hauptstraße erstellt.

Die Einhaltung der gesetzlichen Schallimmissionswerte für die Stellplatzanlage, die lufttechnischen Anlagen (Geräte werden in Richtung Parkplatz angeordnet) und die Anlieferung wird durch eine Schallimmissionsprognose nachgewiesen.

LAGEPLAN (M 1:500)



VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

| | | | |
|--|------------|---------------------------------|--|
| BAUORT | | 85095 Denkendorf | |
| Hauptstraße | | Gemarkung Denkendorf | |
| Flurstück(e): 1475, 1475/1, 1476 (T), 1477, 1478 (T) | | | |
| BAUHERR | | RATISBONA | |
| RATISBONA | | Handelsimmobilien | |
| RATISBONA | | Handelsimmobilien | |
| PLANUNG | | RATISBONA | |
| RATISBONA | | Handelsimmobilien | |
| PLANINHALT | | Vorhaben- und Erschließungsplan | |
| PROJEKTNUMMER | PLANNUMMER | INDEX | |
| 234.17 | 6002 | B | |
| DATUM | BEARBEITER | | |
| 17.07.2023 | Seiler | | |