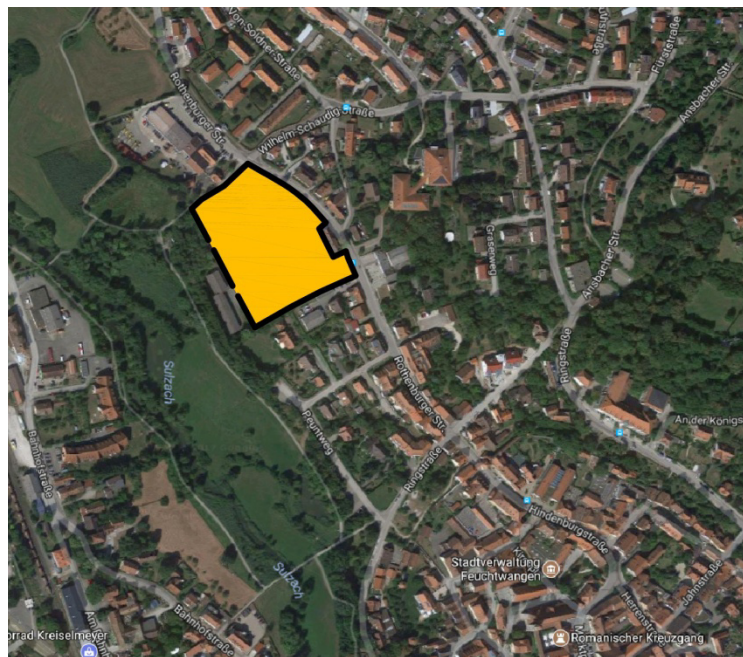




**Anlage 3 zum Durchführungsvertrag zum
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 mit
Vorhaben und Erschließungsplan
mit der Bezeichnung:**

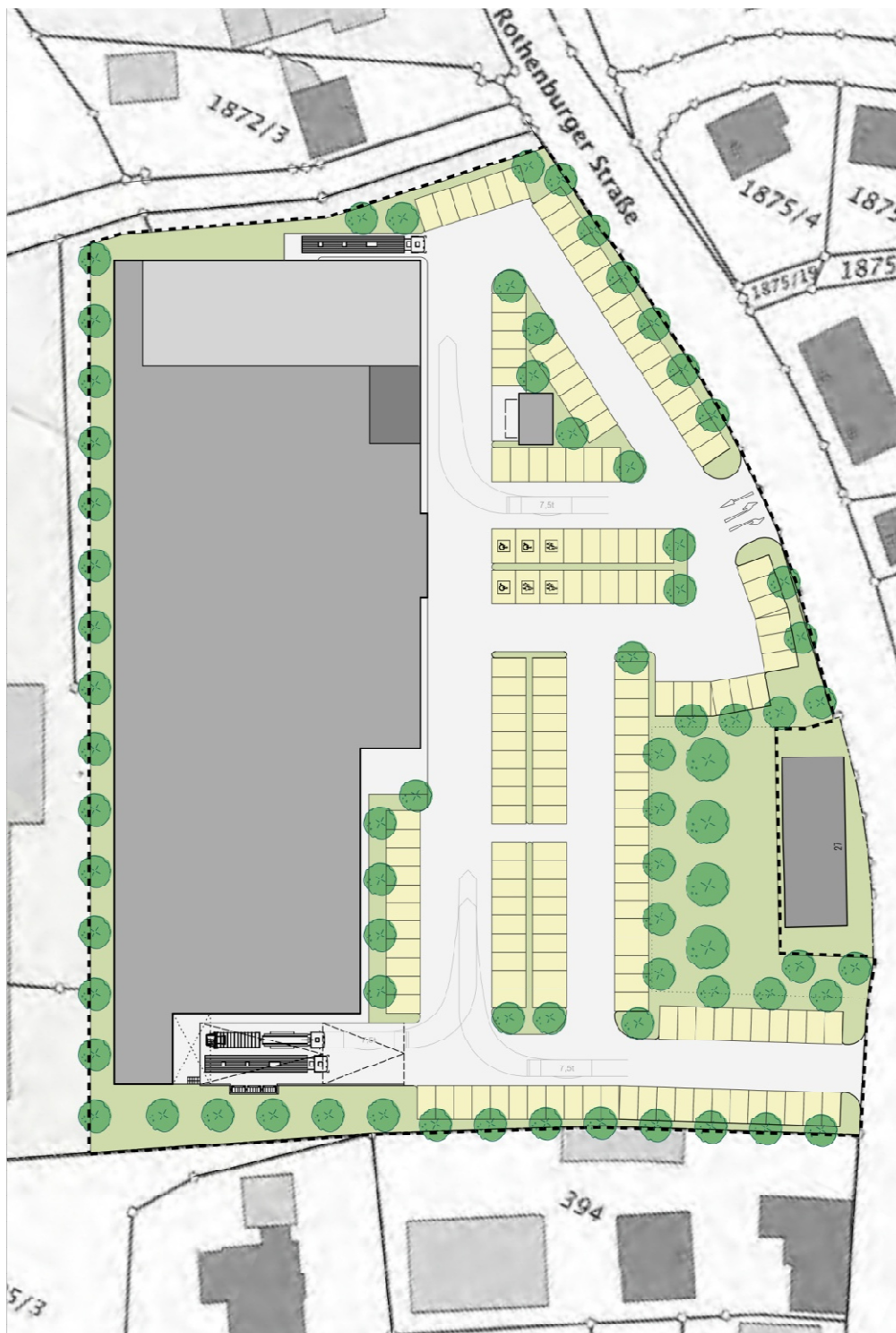
**„Einkaufszentrum an der
Rothenburger Straße“**
mit integriertem Grünordnungsplan

- Vorhabensbeschreibung-



- Bauvorhaben:** **Neubau eines Einkaufszentrums**
- Bauort:** **Rothenburger Straße 27, 91555 Feuchtwangen**
- Vorhabenträger:** **KIST Projekt GmbH Co.KG
Stadtgraben 32
94315 Straubing**

Lageplan:



Präambel

Der Vorhabenträger beabsichtigt den Neubau eines Nahversorgungszentrums mit einem Lebensmittelanbieter mit Vollsortiment, einem Fachmarkt, einer Dienstleistungseinrichtung, einem Backshop mit Cafeausschank sowie einem Imbiss und Stellplatzflächen und Werbeanlagen.

Hierfür wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 "Einkaufszentrum an der Rothenburger Straße" und Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Die folgende

Vorhabenbeschreibung wird Bestandteil der Planung und ist Anlage zum Durchführungsvertrag.

1. Grundstückssituation:

Das überplante Gebiet liegt an der Rothenburger Straße, ca. 300m nördlich der Innenstadt von Feuchtwangen. Es handelt sich derzeit um eine Brachfläche. Gebäude eines ehemaligen Holzfachhandels befinden sich noch auf dem Gelände.

Im Westen befindet sich die Sulzach mit dem Sulzackpark, im Osten und Süden findet Wohnnutzung statt, im Norden schließt gewerbliche Nutzung (Autohaus) an.

Das Plangebiet ist nahezu vollständig versiegelt.

Baugrund:

Um Aussagen über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten treffen zu können, wird ein Baugrundgutachten vom Vorhabenträger erstellt.

Altlasten:

Im Geltungsbereich befinden sich aufgrund der Vornutzung altlastverdächtige Flächen nach § 2 Abs. 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG). Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag aufgenommen.

2. Nutzungskonzept:

Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" sind folgende Nutzungen vorgesehen:

1. Im Baufeld "Einkaufszentrum" ein Einkaufszentrum mit folgenden Nutzungen:

- Ein Lebensmittelanbieter mit Vollsortiment mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.500 m²
- Ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 550m²
 - zulässige Sortimentsliste:
 - Bekleidung
 - Glas-, Porzellan- und Keramik / Geschenkartikel / Haushaltswaren / Dekoartikel
 - oder ein Fachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700m²
 - zulässige Sortimentsliste:
 - Drogeriefachmarkt
- Eine oder mehrere Dienstleistungseinrichtungen mit einer maximalen Nutzfläche von insgesamt 100m²
 - zulässige Sortimentsliste / Nutzungen:
 - alle Arten von Dienstleistungen und Verwaltung
 - Bankfiliale
- ein Backshop mit Cafeausschank mit einer maximalen Nutzfläche von 200m²

2. Im Baufeld "Imbiss":

- ein Imbiss mit einer maximalen Nutzfläche von 40m²

3. Erschließungskonzept:

Versorgungsleitungen jeglicher Art werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB unterirdisch verlegt. Soweit erforderlich werden bestehende oder zu verlegende Versorgungsleitungen zugunsten der Versorgungsträger dinglich gesichert. Eine mögliche Überbauung wird mit dem Versorgungsträger vertraglich geregelt.

Die Ausführung muss dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen.

3.1 Verkehr:

Die Zu- und Abfahrt erfolgt über zwei Zufahrten zur Rothenburger Straße. Die Stellplätze mit ihren Einfahrten werden in ausreichender Anzahl und Qualität herzustellen. Vorgesehen sind 170 Pkw- Stellplätze.

3.2 Fernmeldeanlagen:

Im Planbereich sind bei Bedarf Fernmeldeeinrichtungen auf Kosten des Vorhabenträgers neu zu erstellen.

3.3 Trink- und Löschwasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über das örtliche Netz der Stadtwerke Feuchtwangen. Bei der Erschließung des Gebiets ist darauf zu achten, dass jederzeit genügend Trink-, Betriebs- und Löschwasser in ausreichender Qualität, Quantität und ausreichendem Druck zur Verfügung steht. Die einschlägigen DVGW Arbeits- bzw. Merkblätter sind zu beachten.

Das vorhandene Wasserdargebot ist zur Aufrechterhaltung einer öffentlichen Löschwasserversorgung ist vom Vorhabenträger sicherzustellen.

3.4 Abwasser:

Die Flächen des Sondergebietes werden im Mischsystem entwässert. Anfallendes Schmutz- und Oberflächenwasser ist dem öffentlichen Kanalnetz zuzuleiten.

Auf eine geringst mögliche Befestigung ist zu achten. Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoff anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen. Eine Versiegelung ist nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsfläche erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen.

3.5 Stromversorgung:

Die Stromversorgung erfolgt über das Energienetz der Stadtwerke Feuchtwangen. Die Versorgung des Baugebietes mit Strom ist, nach entsprechender Netzerweiterung auf Kosten des Vorhabenträgers, ausgehend vom bestehenden Versorgungsnetz, sichergestellt.

4. Lärmschutzkonzept/ Betriebszeiten:

Es sind nachfolgende Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes vorgesehen:

- Die Betriebszeiten des großflächigen Einzelhandels sind ausschließlich Montag bis Samstag tagsüber (Öffnungszeiten: 07.00 bis 20.00 Uhr, Anlieferungszeiten: Nord: 07.00 bis 20.00 Uhr, Süd: 06.00 bis 20.00 Uhr) zulässig.
- Die Betriebszeiten des Backshops sind zusätzlich am Sonntag tagsüber (Öffnungszeiten: 07.00 bis 16.00 Uhr, Anlieferungszeiten: 06.00 bis 16.00 Uhr) zulässig,
- Die Vorgaben der TA Lärm sind einzuhalten.
- Bei wesentlichen Änderungen bei den Dachaggregaten (Anzahl, Lage, Schallleistungspegel) sind die Schallimmissionen nachts auf Zulässigkeit zu prüfen.

5. Werbe- und Beleuchtungsanlagen

Werbeanlagen sind so zu errichten, aufzustellen, anzuordnen, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie insbesondere nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe, Lichtwirkung und Gliederung das Erscheinungsbild des Grundstücks, auf dem sie errichtet werden und der sie umgebenen baulichen Anlagen sowie das Orts- und Straßenbild nicht erheblich beeinträchtigen. Werbeanlagen dürfen keine grellen und stechenden Farben aufweisen. Die

Wirksamkeit und Wahrnehmbarkeit amtlicher Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen darf durch Werbeanlagen nicht eingeschränkt werden. Deren Farbe und Gestaltung darf zu keiner Verwechslung mit amtlichen Verkehrszeichen bzw. -einrichtungen führen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtungen sowie Lichtprojektionen auf Außenwände und auf öffentliche Straßen und Gehwege sowie in den Luftraum abstrahlende Licht- und Laserstrahlen sind unzulässig. Als max. Höhe alleinstehender Werbeanlagen werden 6m ab fertigem Gelände festgesetzt. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplanes sind außerhalb der Baugrenzen max. 2 Werbeanlagen zulässig.

7. Baubeschreibung:

7.1 Konstruktion:

Die Konstruktion der Gebäude wird in massiver Bauweise ausgeführt. Die Außenwände werden als Stahlbetonkonstruktionen oder Mauerwerk ausgeführt. Dachkonstruktionen werden hauptsächlich in Holz und mit Bedachung als Foliendach oder als Blechdach ausgeführt.

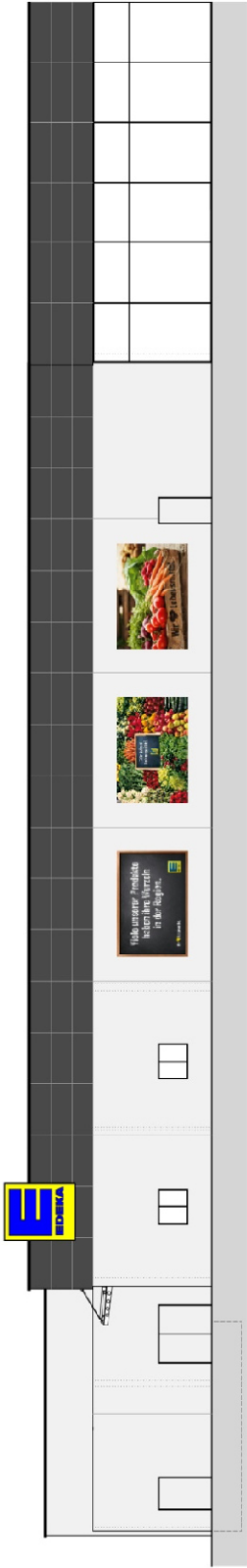
7.2. Gestaltung und Materialwahl

Die Gestaltung und Materialwahl soll hochwertig sein. Die Oberflächenbeschichtungen und Verkleidungen der Fassaden sollen ohne grelle Farben ausgeführt werden. Anstriche sollen in gedeckten Farben ausgeführt werden.

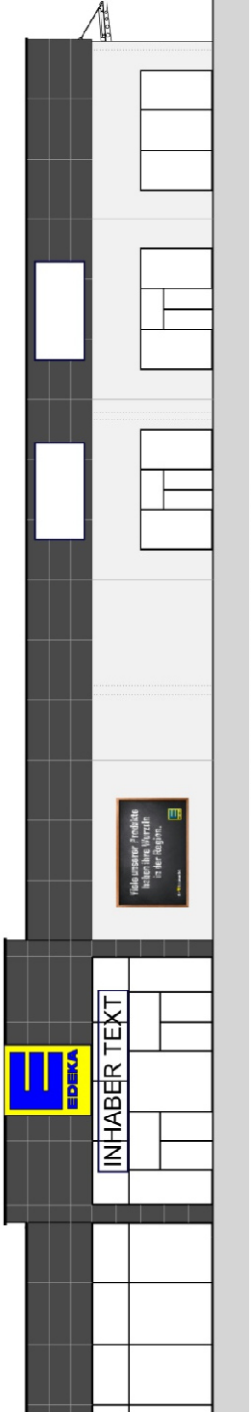
Feuchtwangen, den

KIST Projekt GmbH & Co. KG
Vorhabenträger

Ansicht - Gestaltungsvorschlag



ANSICHT (FRONTSEIT SEITE)



ANSICHT (FRONTSEIT SEITE)