



**Bebauungsplan Nr. 24**  
**Gewerbe- / Sondergebiet**  
**„Nahversorgungszentrum Kemptener Str.“**  
**Markt Unterthingau**  
**Gemarkung Unterthingau**

**B. Textteil**

**Teil I Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Teil II Örtliche Bauvorschriften**

Fassung: 05. November 2013



Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH  
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach  
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777  
■ E-Mail: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

## Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen des B-Plans sind in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltender Fassung:

<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert am 11. Juni 2013
<b>BauNVO</b>	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11. Juni 2013
<b>PlanzVO</b>	Planzeichenverordnung in der Fassung der Fassung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 22. Juli 2011
<b>BayBO</b>	Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 01.07.2013

### ***I. Planungsrechtliche Festsetzungen***

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. §9 BauGB i.V.m. der BauNVO als Ergänzung der Planzeichnung. Planungsrechtlich festgesetzt wird:

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§9(1)1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten die Planeinschriebe als festgesetzt:

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung** (§9(1)1 BauGB und §§1-15 BauNVO)

###### **A. GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**

###### **B. SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO**

##### **1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§9(1) BauGB und §§16-21a BauNVO)

###### **A. GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**

- Grundflächenzahl GRZ (§§16 (2)1 und 19 BauNVO)

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend.

Die Grundflächenzahl wird mit **0,80** festgesetzt.

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf **drei Vollgeschosse** beschränkt.

Textteil

- Höhe der baulichen Anlagen (§§16(2)4 und 18(1) BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.

Die Wandhöhe (WH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von OK FFB des EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang der Traufe).

Die Wandhöhe wird mit max. **10,0 m** festgesetzt

**B. SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO**

- Grundflächenzahl GRZ (§§16 (2)1 und 19 BauNVO)

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend.

Die Grundflächenzahl wird mit **0,80** festgesetzt.

- Geschossflächenzahl GFZ (§§16(2)2 und 20 BauNVO)

Zur Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend.

Die Geschossflächenzahl wird mit **0,30** festgesetzt.

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf **ein Vollgeschoss** beschränkt.

- Höhe der baulichen Anlagen (§§16(2)4 und 18(1) BauNVO)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.

Die Wandhöhe (WH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von OK FFB des EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang der Traufe).

Die Wandhöhe wird mit max. **8,0 m** festgesetzt

Die Firsthöhe (FH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von OK FFB des EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang des Firstes).

Die Firsthöhe wird mit max. **12,0 m** festgesetzt.

- Zulässige Verkaufsnutzfläche

Die zulässigen Verkaufsnutzfläche wird als jeweiliges Höchstmaß wie folgt festgesetzt:

für den Lebensmittel-Vollsortimenter N1                      1200 m<sup>2</sup>

Der Nonfood-Anteil des Verbrauchermarkts darf 20% der Verkaufsnutzfläche nicht überschreiten.

Textteil

**2. Höhenlage der Hauptgebäude**  
(§9(1)2 BauGB)

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.

**3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**  
(§9(1)2 BauGB i.V.m.§§22 und 23 BauNVO)

**3.1 Bauweise**  
(§9(1)2 BauGB i.V.m.§§22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinschriften in der Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des B-Plans gilt die offene Bauweise. Gebäude bis max.50,00 m Länge sind zulässig.

**3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
(§9(1)2 BauGB i.V.m. §§23 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt.

**A. GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO**

Garagen, überdachte Stellplätze und andere Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst im Gebäude zu integrieren oder anzubauen.

Parkierungs- und Abstellflächen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zugelassen

**B. SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO**

Garagen, überdachte Stellplätze und andere Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst im Gebäude zu integrieren oder anzubauen.

In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Behälter für die Zwischenlagerung von Recyclingwaren und Abfällen, sowie die Zwischenlagerung von Leergut zulässig. Ebenso sind zulässig überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen.

**3.3 Stellung der baulichen Anlagen**  
(§9(1)2 BauGB)

Die Stellung der Hauptgebäude erfolgt in Absprache mit der Gemeinde.

Textteil

**4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten**  
(§9(1)4 BauGB)

**B. SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO**

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Pflanzgebote im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens soviel Stellplätze zu errichten, wie es die Garagenstellplatzverordnung (GaStellV) der BayBO vorsieht.

**5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung**  
(§9(1)10 BauGB)

- Zur Kreisstrasse OAL 10 (Kemptener Str.) ist ein Anbauverbot von 15 m vom Fahrbahnrand einzuhalten

**B. SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO**

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Stellplätze
- Fahrspuren
- Beleuchtungseinrichtungen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sofern keine Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs der Kemptener Str. (wie z. B.: Blendwirkungen) sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind.
- Das Pflanzen und Erhalten von Sträuchern und Bäumen

- Werbeanlagen in Form von Werbestandfahnen, sofern die Fahnen erst ab einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem Straßenniveau der Kemptener Str. beginnen, einen Mindestabstand von 10,0 m zu einander einhalten und damit keinerlei Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs entsteht. Max Höhe der Fahnen 9,0 m.

- Sichtfelder sind von Hindernissen jeglicher Art ab einer Höhen von 0,80 m, gemessen ab Oberkante des maßgebenden Fahrbahnrandes, dauerhaft frei zu halten.

**6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
(§9(1)11 BauGB)

Die Aufteilung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sowie deren Grünflächen sind unverbindlich.

**7. Grundstückszufahrten**  
(§9(1)4 und 11 BauGB)

Die Anbindung der geplanten Objekte erfolgt ausschließlich über die Kemptener Str.

**8. Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**  
(§9(1)13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sollen nach Möglichkeit aus gestalterischen Gründen nur unterirdisch geführt werden.



Textteil

- III. An Wohn- und Büronutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes sind die Anforderungen der TA Lärm für GE-Gebiete einzuhalten.

Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen die durch den Verkehr auf der OAL 10 und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Das Gebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es dabei erfahrungsgemäß zeitweilig zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen. Diese Beeinträchtigungen gehören zum Leben auf dem Lande und sind entschädigungslos hinzunehmen

**11. Private Grünflächen**  
(§9(1)15 BauGB)

Die Aufteilung der im zeichnerischen Teil des B-Plans dargestellten privaten Grünflächen sowie die Standorte der Pflanzgebote für Einzelbäume sind verbindlich. Private Grünflächen sind als gärtnerische Flächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind mit Rasen anzusäen, wahlweise mit Bodendeckern zu bepflanzen.

Für die festgesetzten Pflanzungen sind heimische Arten gem. Pflanzenliste zu verwenden. Diese müssen im Bauantrag dargestellt sein.

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer entsprechend den Festsetzungen zu erhalten. Ausgefallene Pflanzen sind in der gleichen Qualität in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

**12. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen**  
(§9(1)25a und 25b BauGB)

- Pflanzgebot:

Die zu pflanzenden Bäume sind dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- Pflanzgebot, bodendeckende Gehölze und Sträucher

Es sind bodendeckende Gehölze und Sträucher gemäß gärtnerischer Artenliste der Eingriffs / Ausgleichsbilanzierung zum Umweltbericht (Teil II) zu pflanzen.

Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorten kann im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung bis zu 2,0 m abgewichen werden, sofern das übergeordnete Gestaltungsprinzip nicht aufgegeben wird.

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume lt. Artenliste zu pflanzen.

Für die Streuobstwiesen hat die Herbstmahd frühestens nach dem 01.09. eines Jahres zu erfolgen.

**Hinweise**

**Baugrund**

Um Aussagen über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten treffen zu können wurde eine Baugrunderkundung der Ingenieurgesellschaft ICP, Illerstr. 12, 87452 Altusried erstellt. (siehe Anlage)

## **Bodenschutz**

### Behandlung des Oberbodens (Mutterboden)

Um die natürlichen Bodenverhältnisse zu bewahren sind Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen zu vermeiden.

Oberboden der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben werden muss, ist, sofern er wieder eingebaut wird, in Mieten zwischen zu lagern und schonen zu behandeln. Nicht wieder einzubauender Oberboden ist einer sinnvollen Verwendung zu zuführen.

### Bauwege und –straßen

Zufahrten wie Bauwege und –straßen während der Bauzeiten sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo ohnehin die befestigten Freiflächen entstehen um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor Errichtung eines solchen Weges ist der Oberboden abzuschieben und entsprechend zu lagern. Beim Rückbau einer solchen Zufahrt ist der ursprüngliche Zustand (unter Umständen ist eine Auflockerung des Untergrundes notwendig) wieder herzustellen.

### Belastetes Aushubmaterial, Bauabfälle und –schutt

Sollte während der Bauarbeiten auffälliges oder offensichtlich belastetes Aushubmaterial aufgeschlossen werden ist ein entsprechend qualifizierter, unabhängiger Gutachter zu Rate zu ziehen um dieses Material seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verwertung zu zuführen.

Bauabfälle und –schutt dürfen keines Falls als Auffüllmaterial für Baugruben oder sonstiger ausgleichender Vertiefungen verwendet werden. Sie sind entsprechender Klassifizierung fachgerecht zu entsorgen.

## **Freiflächengestaltung**

Im Zuge der Bauantragstellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen in dem die Vorgaben der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung des Umweltberichtes einzuarbeiten sind.

## Teil II

### Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

#### Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften

Bayerische Bauordnung BayBO  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2010

#### 1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 (1) 1 BayBO)

##### 1.1.1 Fassadengestaltung

###### A. GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Als Oberfläche der Fassaden sind Putz oder gleichwertige Materialien sowie auch eine Verkleidung aus nichtglänzenden metallischen Baustoffen zulässig. Die äußere Farbgebung der Fassade ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu treffen.

Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind grundsätzlich zulässig. Flächige Verglasungen sind zur passiven Sonnenenergienutzung zulässig.

###### B. SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig aufzuführen. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Gemeinde auch in metallischen Materialien zulässig. Ein- und Ausgangsbereiche sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig. Die äußere Farbgebung der Fassade ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu treffen.

Fassadenbegrünung wird empfohlen

##### 1.1.2 Dachgestaltung

###### A. GE Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

Dachformen und –neigungen

Es sind Pult- Sattel- und Flachdächer mit Neigungen von 0° - 25° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude

Dacheindeckung

Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Betondachsteinen, Dachziegeln, gleichwertigen Materialien auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

Textteil

**B. SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO**

**Dachformen und –neigungen**

Es sind Pult- Sattel- und Flachdächer mit Neigungen von 0° - 24° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude

**Dacheindeckung**

Hauptgebäude sind mit roten bis rotbraunen Betondachsteinen, Dachziegeln, Dachfolien- und bahnen o. gleichwertigen Materialien auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist. Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.

**Allgemein:**

**Dachaufbauten und –einschnitte**

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dächer anzubringen.

**1.2 Werbeanlagen**  
(Art. 81 (1) 2 BayBO)

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht über den Dachfirst ragen, nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als groß-flächige Werbeanlagen mit mehr als 10m<sup>2</sup> pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden. Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden.

Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zeitlich begrenzt. Sie darf nur im Zeitraum eine Stunde vor den Öffnungszeiten und bis eine Stunde nach den Öffnungszeiten betrieben werden.

**1.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen**  
(Art. 81 (1) 5 BayBO)

Der künftige Geländeverlauf soll in seiner Höhenlage dem bestehenden möglichst folgen, um die Erdbewegungen zu minimieren. Unbebaute Flächen sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Fahrspuren genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

**1.4 Niederspannungsfreileitungen**  
Niederspannungsfreileitungen sollen nach Möglichkeit unterirdisch verlegt werden.

Textteil

**1.5 Abstellplätze für Fahrräder**  
(Art. 81 (1) 4 BayBO)

B. SO Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO

Es sind bis zur Inbetriebnahme der Verkaufsstätte ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

**1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen**  
(Art. 81 (1) 5 BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,0 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen

Sie sind entsprechend abzuböschten oder aufeinander abzustimmen.

Stützmauern über 1,0 m Höhe sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen.

**1.7 Ordnungswidrigkeiten**  
(Art. 79 BayBO)

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 BayBO handelt, wer vorsätzlich und/oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**2. Hinweise**

**2.1 Freiflächengestaltung**

Im Zuge der Bauantragstellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

**2.2 Immissionsschutz**


Immissionen wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen die durch den Verkehr auf der OAL 10 und die Nutzungen der angrenzenden Nachbarflächen auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Das Gebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung kann es dabei erfahrungsgemäß zeitweilig zu Lärm- und Geruchsbelästigungen kommen. Diese Beeinträchtigungen gehören zum Leben auf dem Lande und sind entschädigungslos hinzunehmen

**2.3 Altlasten**

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen

Unterthingau, 5. Feb. 2016

  
Bernhard Dolp  
Erster Bürgermeister