

Zeichnerische Festsetzungen**Legende**

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V. mit der BauNVO)	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (3) BauVO)	Flächen für Gemeinbedarf (red)
1.1 Sondergebiet Einzelhandel (EZH)	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)	Flächen für kommunale Betriebe (blue)
2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß	
WWhmax 6,00 m	
2.2 Wandhöhe (WWhmax) als Höchstmaß	
GHmax 6,50 m	
2.3 Gebäudehöhe (GHmax) als Höchstmaß	
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 - 23 BauNVO)	Flächen für temporäre Bildungseinrichtungen und Festplatz (pink)
a	3.1 offener Bauweise
	3.2 überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze
4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9. 1 Nr. 5 BauGB)	Flächen für kommunale Betriebe (blue)
4.1 Flächen für kommunale Betriebe und temporäre Bildungseinrichtungen	
5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11, Abs. 6 BauGB)	Flächen für temporäre Bildungseinrichtungen und Festplatz (pink)
5.1 Straßenverkehrsflächen	
5.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
P	öffentliche Parkfläche
Fuß- und Radweg	
B	Bushaltestelle
112/1	
Sichtdreiecke nach RAST 06	
Anbauverbotszone 20,0 m	
5.4 Einfahrtsbereich	

Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Absatz 3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Abs. 1a BauGB)
Den zu erwartenden Eingriffen auf den Flurstücken Flur-Nr. 114, 117/3, 72/2, 93/2/17, 93/3/13, 112/1, 109/73 der Gemarkung Rottenbuch wird nach § 9 Abs. 1a BauGB folgende Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

- Erläuterung der Nutzungsschablone**
- | Zweckbestimmung der Gebietsart | GRZ | Bauweise | WWhmax | GHmax | Maßstab |
|--------------------------------|-----|----------|--------|--------|---------|
| Flächen für Gemeinbedarf | 0,8 | a | 109/91 | 5,50 m | 8,50 m |
- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)
Für das Plangebiet wird gemäß Planzeichnung im südlichen Teilbereich an der B23 die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung“ (SO EZH) festgesetzt.
- 2. Flächen für den Gemeinbedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, § 9 Abs. 11 V.m. Abs. 2 BauGB)
- Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Flächen für kommunale Betriebe“ und „temporäre Bildungseinrichtungen und Festplatz“ festgesetzt und dient der Unterbringung von Einrichtungen mit kommunaler Bedeutung.
- 2.2 Zulässige Nutzungen im Teilgebiet „kommunale Betriebe“ sind:**
• eine Feuerwehrgebäude mit Retterwache,
• eine Hausmeisterwohnung.
- 2.3 Zulässige Nutzungen im Teilgebiet „temporäre Bildungseinrichtungen und Festplatz“ sind:**
• die Außenflächen des Feuerwehrgebäudes
• Spielplatz und Landschaftspark
• Kiosk mit Außenbewirtschaftung
• Feste und sonstige Veranstaltungen.
- Bauliche Anlagen sowie sonstige Anlagen, die die Ausstattung des Festplatzes dienen, wie Kiosk, Pavillon, Toilettenanlage, Wege und ähnliches bleiben innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.
- 2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. Abs. 2 BauGB wird innerhalb der beiden Teilgebiete „kommunale Betriebe“ und „temporäre Bildungseinrichtungen und Festplatz“ die temporäre Aufstellung eines Containerturms als allgemeine zulässige Nutzung zeitlich befristet. Die Einrichtung darf höchstens 12 cm übersteigen und kann verbleiben. Die Zeitfristen sind im Bereich des Bebauungsplans bis zum 31.12.2030 zu prüfen. Nach diesem Zeitpunkt sind die baulichen Bestandteile (Module) der Containerturms innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen. Ab dem 01.01.2031 sind innerhalb beider Teilgebiete jeweils noch nach der zeitlich umengeschränkten allgemeinen Nutzungen nach Festsetzung 2.2 bzw. 2.3 zulässig.**
- 3. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)
- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.
- 3.2 Im Bereich des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung“ wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1.200 m² festgesetzt.
- 3.3 Im Bereich der Fläche für kommunale Betriebe und temporäre Bildungseinrichtungen wird die Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt.
- 3.4 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 10 BauNVO durch die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen am Maximum und Wandschicht (WWhmax) baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebiets in Meter als Maximum festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebiets in Meter als Maximum festgesetzt.
- 3.5 Für die Gebäude im Bereich des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung“ werden eine maximale Wandschicht von 6,00 m über Bezugspunkt und eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 m über Bezugspunkt festgesetzt.
- 3.6 Für die Gebäude im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf werden eine maximale Wandschicht von 5,50 m über Bezugspunkt und eine maximale Gebäudehöhe von 8,50 m über Bezugspunkt festgesetzt.
- 3.7 Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäude- bzw. Wandhöhe wird die Oberkante des Gebäudes angenommen. Die Ermittlung der Wandschicht erfolgt ab der Oberkante der Außenwand der baulichen Anlage. Eine Abweichung von den festgesetzten Höhen um 0,50 m ist zulässig. Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachendeckung oder die Oberkante der Attika. Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die obere Ausdehnung des Dachfirstes.
- 3.8 Die festgesetzten Höhe baulicher Anlagen können durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungseinrichtungen überschritten werden.
- 4. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
- In den Bereichen des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung“ sowie die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise ist folgende Regelung gültig:
Zulässig sind Einzelhandelsgeschäfte, die eine Gesamtbauhöhe von max. 50,0 m aufweisen.
- 5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
- 6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Anlage 9, PlanZV)**
- 6.1 öffentliche Grünflächen
- 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- 7.1 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 7.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 8. Sonstige Planzeichen**
- 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 8.2 Bemäuerung
- 8.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- St. 8.4 Stellplätze
- 8.5 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)**
- vorhandene Bebauung Hauptgebäude
vorhandene Bebauung Nebengebäude
Grundstücksgrenzen / Flurstücknummern
Sichtdreiecke nach RAST 06
Anbauverbotszone 20,0 m

Rechtsgrundlagen

- Bauplanungsbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bundes-Immissionschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Bundessaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2595), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.09.2017
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1580–1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 212-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bayerisches Immissionschutzgesetz (BayImSchG) vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686, BayRS 212-1-I-1), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2021 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrG) in der Bayerischen Rechtschreibung (BayRS 91-1-B), bestehend aus Fassung, die zuletzt durch § 1 Abs. 101 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- Bayerisches Wassergesetz (BayWgG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Für das Plangebiet wird gemäß Planzeichnung im südlichen Teilbereich an der B23 die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung“ (SO EZH) festgesetzt.

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5, § 9 Abs. 11 V.m. Abs. 2 BauGB)

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Flächen für kommunale Betriebe“ und „temporäre Bildungseinrichtungen und Festplatz“ festgesetzt und dient der Unterbringung von Einrichtungen mit kommunaler Bedeutung.

- 2.2 Zulässige Nutzungen im Teilgebiet „kommunale Betriebe“ sind:

• eine Feuerwehrgebäude mit Retterwache,
• eine Hausmeisterwohnung.

2.3 Zulässige Nutzungen im Teilgebiet „temporäre Bildungseinrichtungen und Festplatz“ sind:

• die Außenflächen des Feuerwehrgebäudes
• Spielplatz und Landschaftspark
• Kiosk mit Außenbewirtschaftung
• Feste und sonstige Veranstaltungen.

Bauliche Anlagen sowie sonstige Anlagen, die die Ausstattung des Festplatzes dienen, wie Kiosk, Pavillon, Toilettenanlage, Wege und ähnliches bleiben innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig.

2.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. Abs. 2 BauGB wird innerhalb der beiden Teilgebiete „kommunale Betriebe“ und „temporäre Bildungseinrichtungen und Festplatz“ die temporäre Aufstellung eines Containerturms als allgemeine zulässige Nutzung zeitlich befristet. Die Einrichtung darf höchstens 12 cm übersteigen und kann verbleiben. Die Zeitfristen sind im Bereich des Bebauungsplans bis zum 31.12.2030 zu prüfen. Nach diesem Zeitpunkt sind die baulichen Bestandteile (Module) der Containerturms innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen. Ab dem 01.01.2031 sind innerhalb beider Teilgebiete jeweils noch nach der zeitlich umengeschränkten allgemeinen Nutzungen nach Festsetzung 2.2 bzw. 2.3 zulässig.

2.5 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO)

2.6 Für das Plangebiet wird gemäß Planzeichnung im südlichen Teilbereich an der B23 die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung“ (SO EZH) festgesetzt.

2.7 Im Bereich des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung“ wird die Grundflächenzahl als Höchstmaß festgesetzt.

2.8 Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise ist folgende Regelung gültig:

Zulässig sind Einzelhandelsgeschäfte, die eine Gesamtbauhöhe von max. 50,0 m aufweisen.

2.9 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Bereichen des Sondergebietes „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung“ sowie die Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise ist folgende Regelung gültig:

Zulässig sind Einzelhandelsgeschäfte, die eine Gesamtbauhöhe von max. 50,0 m aufweisen.

2.10 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.11 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 lit. a) BayBO)

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie wie Solaranlagenkollektoren und/oder Photovoltaikmodulen sind zulässig. Bei der Verwendung von Solartechnik sind reflektionsfreie Module zu verwenden.

2.12 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 lit. b) BayBO)

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.13 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 lit. c) BayBO)

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

2.14 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 lit. d) BayBO)

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen werden durch Baugrenzen festgesetzt.