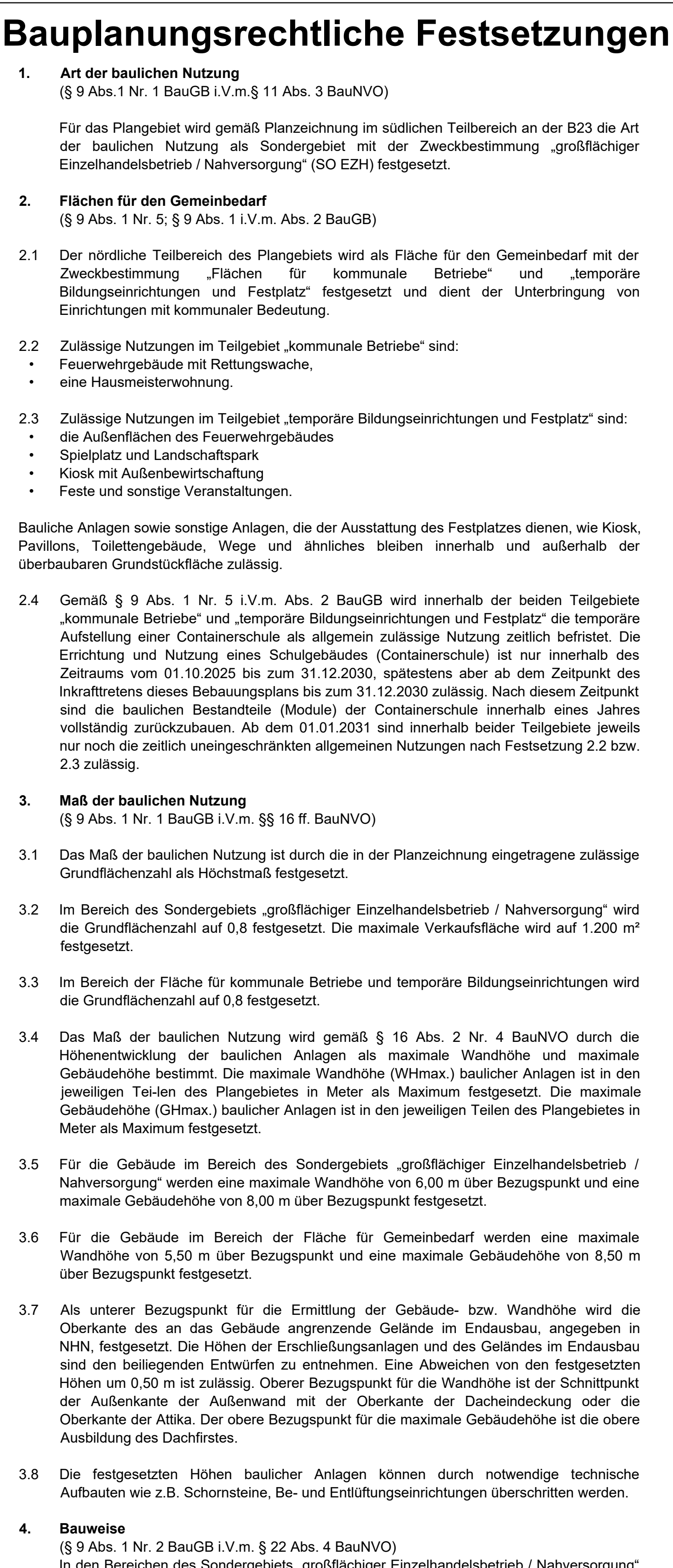


## Bauplanungsrechtliche Festsetzungen



**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, 932/17, 933/13, 112/1, 109/73 der Gemarkung Rottenbuch wird nach § 9 Abs. 1a BauGB folgende Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet:

- **Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 1977 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) geändert worden ist
- **Bauuntersuchungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 1977 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 176) geändert worden ist
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274, 1275) und S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) geändert worden ist
- **Bundesdenkschutzgesetz** vom 29. Juni 1909 (GBl. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323) geändert worden ist
- **Planzeichenverordnung** vom 18. Dezember 1980 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) geändert worden ist
- **Wasserhaushaltsgesetz** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 Nr. 189) geändert worden ist
- Sechste Allgemeine Verwaltungsverordnung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz **Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm** vom 26. August 1989 26. August 1989 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsverordnung vom 01.06.2017
- **Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV)** vom 18. Juni 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 8. Oktober 2021 (BGBl. I S. 4644) geändert worden ist
- **Bayेरische Bauordnung (BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-I-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- **Baye risches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG)** vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686, BayRS 2129-1-I.1), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- **Baye risches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-I.1), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) ge-ändert worden ist
- **Baye risches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)** in der Bayerischen Rechtsammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 101 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist
- **Baye risches Wassergesetz (BayWG)** vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-I.1), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1 Die versiegelten Flächen sind auf das nötige Maß zu beschränken. In Bereichen, in denen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet werden, sind die befestigten Flächen mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu gestalten.

11.2 In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind, sofern Metalldeckschürfen Einsatz können sollen, nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder aus anwiderstandsfähig unbedenklichen Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

11.3 Flachdächer sind vollständig und dauerhaft mindestens extern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist durch Auflagen, Dachaufbauten, Dachrasteraus, Atische, technische Auflagen usw. auf max. 50 % der gesamten Dachfläche reduziert werden. Dabei muss ein Substratschnitt mit einer mittigen Dicke von 12 cm aufweisen und kann variabel zwischen 10 und 10 cm bis 10 cm ausreichen (Tabelle 1) sein. Die Begrünung ist mindestens aus Sedum-Kräuter-Gesellschaft aus vornehmlich heimischen Arten zu entsprechen. Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen sind nach der Dachbegrünungstechnik der Forschungsgesellschaft Landschaftsökwirkung (DLF) zu beachten.

11.4 In dem Sondergebiet „größtenteils Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung“ sind die Fläche für Gemeinbedarf die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, z. B. Dränpfaster, Rasenpflasterpfaster herzustellen, die einen Spitzenabflusswert Ca von höchstens 0,5 gemäß DIN 1986-10 (Tabelle 1) betragen. Die Begrünung ist mindestens aus Sedum-Kräuter-Gesellschaft zu entsprechen. Als Stellplatz gilt ein Stellplatz, der für Kraftfahrzeuge vorgesehen Fläche.

11.5 Im Geltungsbereich dürfen nur voll abgegrenzte, warm-weiß getönte ALU-Außenbeleuchtungen (Wellenlänge über 500 nm, für Straßenbeleuchtung max. 300 Kelvin Farbtemperatur, für sonstige Beleuchtung max. 2700 Kelvin Farbtemperatur) verwendet werden. Die Abstrahlung der Leuchten ist zum Boden zu richten (Abstrahlwinkel max. 70 Grad) und auf Nutzflächen zu beschränken. Die Lichtpunktehöhe ist gering zu halten. Die Beleuchtung im Bereich der Sondergebiete ist inklusive der Außenbeleuchtung ist nur innerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebs von 8 bis 22 Uhr zulässig.

11.6 Um Vögelschutz an Glasbauten zu vermeiden, sind unregelmäßig, großflächig Glasflächen ab 3 m² vorsorglich mit für Vögel sichtbaren Oberflächen zu versehen. Hierzu sind insbesondere reflektionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 10 % zu verwenden. Die Abstrahlung der Leuchten ist zum Boden zu richten (Abstrahlwinkel max. 70 Grad) und auf Nutzflächen zu beschränken. Die Lichtpunktehöhe ist gering zu halten. Die Beleuchtung im Bereich der Sondergebiete ist inklusive der Außenbeleuchtung ist nur innerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebs von 8 bis 22 Uhr zulässig.

11.7 Um Vögelschutz an Glasbauten zu vermeiden, sind unregelmäßig, großflächig Glasflächen ab 3 m² vorsorglich mit für Vögel sichtbaren Oberflächen zu versehen. Hierzu sind insbesondere reflektionsarme Gläser mit einem Reflexionsgrad von max. 10 % zu verwenden. Die Abstrahlung der Leuchten ist zum Boden zu richten (Abstrahlwinkel max. 70 Grad) und auf Nutzflächen zu beschränken. Die Lichtpunktehöhe ist gering zu halten. Die Beleuchtung im Bereich der Sondergebiete ist inklusive der Außenbeleuchtung ist nur innerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandelsbetriebs von 8 bis 22 Uhr zulässig.

11.8 Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 i. d. BauGB)

11.9 Innerhalb der Planfläche ist ein m breiter Grüntürraum mit standortgerechten Bäumen sowie Strauch- und Heckengehölzen zu entwickeln. Auf der Planfläche sind Grün- Laubäume als Baumreihe mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, die mindestens 10 m voneinander entfernt sind, zu pflanzen. Die Bäume sind unarmiert in einem Abstand von 10 m bis 12 m anzupflanzen. Auf eine einheitliche Artenauswahl ist zu achten. Die Bepflanzung darf die Funktionsfähigkeit der Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers nicht beeinträchtigen.

11.10 Innerhalb der Planfläche sind zwischen den Baumpflanzungen Sträucher gemäß der Tabelle 1 zu pflanzen. Die Sträucher sind mindestens 1 m hoch zu sein. Die Mindestpflanzabstand bei Sträuchern beträgt 1 m x 1 m. Bei großen Sträuchern darf der Pflanzabstand auch bis zu 3 m x 3 m betragen. Die Bepflanzung darf die Funktionsfähigkeit der Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers nicht beeinträchtigen.

11.11 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
a) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
b) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
c) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
d) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
e) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
f) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
g) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
h) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
i) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
j) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
k) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
l) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
m) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
n) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
o) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
p) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
q) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
r) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
s) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
t) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
u) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
v) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
w) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
x) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
y) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:  
z) Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind nachfolgendermaßen zu wählen:

## 5. Bodenschutt

Mutterboden ist nach § 202 BaugB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schutzen. Ueberschussige Mutterboden (Oberboden) oder geeignete Unterlage nach dem Vorgabe des § 180 BauGB zu verwerten. Bei Erd- und Baufuellerarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und chemischen Beeintrachtigungen sowie zur Verwertung des Bodematerials die Vorgabe der DIN 18911 zu beachten. Zu beruecksichtigen ist auch die DIN 18912.

Waehrend der Baumaßnahmen sind im Plangebiet gemäß DIN 18 906 Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen zu treffen. Dazu gehoren unter anderem die Vermeidung von Abwasser, die Vermeidung von Leckagen, die Verwendung von Schutzchemikalien, die Einrichtung von Entsorgungseinrichtungen und die Bauteile sowie die Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeugen.

## 6. Grundwasser

Die Einleitung von Grund-, Drain- und Quellwasser in die oeffentliche Kanalisation ist zu vermeiden. Die Erklaerung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhaeltnisse obliegt gruendztzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk gegen aufsteigenden Grund- oder Hang- und Schichtwasser sichern muss.

## 7. Gewerbetliches Schmutzwasser

Einleitungen von nicht haushaltswasserfaerischen Abwaessen aus Industrie- und Gewerbebetriebe sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in oeffentliche Abwasseranlagen duerfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwurfsvorschriften erfolgen. Weiterhin ist zu pruefen ob fuer denge Einleitungen zusaetzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.

Die Zustimmung fuer die vorgedachten Einleitungen ist vorab in jedem Fall vom Betreiber der oeffentlichen Abwasseranlage (Gewerkschaft) zu erhalten. Abwasser in die Kanalisation einzuleiten bzw. in Faellen, in denen der § 518 WHG zufrueh, bei der Kreisverwaltungsbehoerde zu beantragen.

## 8. Hauesliches Schmutzwasser

Saemtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksabwasserungsanlage ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das oeffentliche Kanalsystem ist entsprechend der jeweiligen Regeln (DIN 1752) zu erstellen und zu betreiben. In der Schmutzwasserkanal ist gruendztzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen fuur das Kanalsystem und die Kilaerung zu vermeiden.

## 9. Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Die Belange des Hochwasserschutzes sowie der Vorsorge gegenueber Starkregen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschaden, sind in der Bauplanung zu beruecksichtigen (§§ 6 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Hierbei wird auf die Bauplanungsrichtlinien des Hochwasserschutzes und Starkregenrisikos in der Bauplanung der herausgegeben von SRUV und SIMB, Version 18, ist unter nachfolgenden Link einzusehen:

<https://www.stm.bayern.de/themen/wasserverschwaechung/hochwasser/da/ueberbuehle.pdf>

Info:ge zur Starkregenereignissen koennen im Bereich des Bebauungsplans Uebersichtungen auftreten. Um Schaden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oeffentlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse vermeiden. Dieser verhindert. Eine groechenartige und Starkregenereignisse auf dem Baugelaende wird verhindern. Kelleraerfen sowie Kellerangeneissungen sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantung, z. B. fuur Lichtschichten, ausgefuert werden.“

Des Weiteren wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

## 10. Leitungen und Versorgungseinrichtungen

Bei Bauarbeiten sind die 20-kV-Kabelleitung D18E1A sowie weitere 1-kV-Kabelleitungen, die sich im Geltungsbereich befinden, zu beachten. Der Schutzbereich saemtlicher Kabelanlagen betraegt 1,00 m beidseits der erdverlegten Trassen und ist von einer Bauteile der Leitung abgegrenzt. Zusaetzliche Informationen zum Schutz der Kabelverlauf liegen in einem Kabellegellen vor und koennen beim zustaeendigen Versorger oder der Gemeinde eingesehen werden. Ergaenzend wird auf das Merkmal zum Schutz der Kabelverlauf verwiesen sowie die Unfallverhueterungschrift fuur elektrische Anlagen des Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro/Haerwesen.

Im Bereich des Bebauungsplans liegt darueber hinaus ein Erdgasnetzanschluss vor, welcher bei Bauarbeiten zu sichern ist.

Des Weiteren liegen Telekommunikationsleitungen im Plangebiet vor. Vor Baugruenen sind die Telekom und die Telekom anzufragen, um die Leitungen zu markieren und einzuholen. Bei Bau sind i. U. Suchdraht zur Leitungsfuindung in Abstimmung mit der Telekom bzw. dem ent-sprechenden Anbieter abzustimmen.

## 11. Niederschlagswasser

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass das Wasserflusss dauerhaft gewaehrleistet ist. Angaben zur Dimensionierung der Ableitung

# Bürgerhaushalt 2025

**1. Aufstellungsbeschluss (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Rottenbuch hat in seiner Sitzung vom 16.02.2022 die Aufstellung des Haushaltsplans „Sondergebiet Einzelhandels und Fläche für kommunale Betriebe“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2022 rechtskräftig bekannt gemacht.

**2. Früherzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)**  
Die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung über die Planung unterrichtet. Hierzu wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 22.12.2022 bis 27.01.2023 die Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Planunterlagen auf Grundlage des Vorentscheufs gewährt sowie Gelegenheit zur Äußerung zur vorliegenden Planung gegeben. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.12.2022 öffentlich bekannt gemacht.

**3. Früherzeitige Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 1 BauGB)**  
Mit Schreiben vom 22.12.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Beilegung des Vorentscheufs des Haushaltsplans über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang von Detailsunterlagen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bis zum 27.01.2023 aufgefordert.

**4. Öffentliche Auslegung (§ 5 Abs. 2 BauGB)**  
Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.04.2024 gewürdigt. Der Gemeinderat der Gemeinde Rottenbuch hat in seiner Sitzung am 17.04.2024 den Entwurf des Haushaltsplans gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Haushaltsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 13.05.2024 bis einschließlich 14.08.2024 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 06.05.2024 öffentlich bekannt gemacht.

**5. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurden vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 17.04.2024 gewürdigt. Der Gemeinderat der Gemeinde Rottenbuch hat in der gleichen Sitzung am 17.04.2024 den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 07.05.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 14.06.2024 aufgefordert.

**6. Erneute Öffentliche Auslegung (§ 5 Abs. 3 BauGB)**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Rottenbuch hat in seiner Sitzung am 30.07.2025 die Änderung des Entwurfes des Haushaltsplans gebilligt und den Beschluss zur Durchführung der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB gefasst. Der Entwurf des Haushaltsplans mit Begründung wurde im Zeitraum vom 04.08.2025 bis einschließlich 12.09.2025 öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 01.08.2025 ebenfalls mit der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, bekannt gemacht.

**7. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Rottenbuch hat in der gleichen Sitzung am 30.07.2025 den Beschluss zur formellen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB gefasst. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 01.08.2025 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 12.09.2025 aufgefordert.

**8. Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)**  
Der Gemeinderat der Gemeinde Rottenbuch hat nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 10.12.2025 den Haushaltsplan des „Sondergebiet Einzelhandels und Fläche für kommunale Betriebe“ als Satzung beschlossen.

Rottenbuch, .....

Bürgermeister

**9. Ausfertigung**  
Der Beauftragungsplan in der Fassung vom ..... wird hiermit ausfertigt.

Rottenbuch, .....

Bürgermeister

## 1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

(§ 9 Abs. 4 BaugB i.V.m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 i. d. BgO)

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

## 2. Dachformen

(§ 9 Abs. 4 BaugB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Als zulässige Dachform der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet „großflächige Einzelhandelsbetriebe / Nahversorgung“ das Flach- und Pultdach festgesetzt. Als zulässige Dachform der baulichen Anlagen der „kommunalen Betriebe“ sowie der „Einzelhandel“ „temporäre Bildungseinrichtungen und Festplatz“ das Flach-, Pult- und Satteldach festgesetzt.

## 3. Fassaden

(§ 9 Abs. 4 BaugB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

An Fassaden sind glänzende, spiegelnde und reflektierende Materialien nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fassadenelemente ohne Blendwirkung, die der Energiegewinnung dienen.

## 4. Werbeanlagen

(§ 9 Abs. 4 BaugB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

Werbeanlagen, insbesondere Pylene und Fahnenmasten, sind nur innerhalb des Sondergebietes zulässig. Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Form, Größe, Lage, Materialbeschaffenheit und Färbung so beschaffen sein, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung nicht störend auf das Ortsbild auswirken und sich in das städtebauliche Gesamtbild einfügen. Blinkende, wechselnde, bewegte Leuchtmasten, Himmelstreifen (sog. Freyfehen) sowie Bildprojektorien dürfen an Ort, einschließlich Lärmschutzwand, nicht aufgestellt werden. Nicht zulässig: Fahnenmasten auf max. 3 Stück hintereinander. Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m nicht überschreiten. Der Bauantrag zur Genehmigung von Werbeanlagen ist gesondert von sonstigen Anträgen zu stellen.

## 5. Standorte für Wertstoffcontainer und Mülltonnen

(§ 9 Abs. 4 BaugB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

# Nachrichtliche Übernahme

- Anbauverbotzone**

Nach § 9 Abs. 1 FStG ist außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchfahrt für beliebige Anlagen ein Abstand von 20,0 m zum äußeren Rand der Fahrbahn einzuhalten (Anbauverbotzone). Die Anbauverbotzone ist im Geltungsbereich des Baubestellverfahrens verläuft im Abstand von 20 m östlich und parallel zur Bundesstraße 823. Eine zeichnerische Darstellung ist dem Bebauungsplan zu entnehmen.
- Altflächen**

Sollten bei den Ausubarbeiten organogeopische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, ist auf eine schädliche Bodenveränderung oder Abstände hinsichtlich, ist unverzüglich die zuständige Bauverwaltungsbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayVerbStGH).
- Altanlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

Solaranlagen und Sonnenkollektoren in, auf und an Dach- und Außenwänden sowie sonst bestehende, gebäudeabhängige Solaranlagen und Sonnenkollektoren bis 3,0 m Höhe und bis 9,0 m Gesamtlänge sind genehmigungsfrei. Gebäudeabhängig

## 1. Anbauverbotszone

Nach § 9 Abs. 1 FNR ist außerhalb des Erschließungsbereiches der Ortsdurchführung für bestimmte Anlagen an Bundesstraßen ein Abstand von 20,0 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke einzuhalten (Anbauverbotszone). Die Anbauverbotszone ist im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens verläuft im Abstand von 20 m östlich und parallel zur Bundesstraße B23. Eine zeichnerische Darstellung ist dem Bebauungsplan 2 entnommen.

# Hinweise

1. **Altstätten**

Solten bei den Ausubarbeiten organologische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
2. **Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

Solaranlagenanlagen und Sonnenkollektoren in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie freistehende, gebäudeabhängige Solaranlagenanlagen und Sonnenkollektoren bis 3,0 m Höhe und bis 9,0 m Gesamtlänge sind genehmigungsfrei. Gebäudeabhängig

- 1. Altlasten**

Sollten bei den Auszubereiteten der obenstehenden Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteltellpflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayDSchG).
- 2. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie**

Solarerzeugungsanlagen und Sonnenkollektoranlagen, auf an Dach- und Außenwandflächen sowie freistehend, gebäudeunabhängig Solarerzeugungsanlagen und Sonnenkollektoranlagen bis 3,0 m Höhe und bis zu 90 m² Fläche sind genehmigungsfrei. Gebäudeunabhängige Anlagen mit mehr als 3 m Höhe und/oder mehr als 9 m Gesamtlänge bedürfen einer Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde.
- 3. Artenschutz**

Eine Rodung von Gehölzen bzw. die Baufeldfreimachung, darf nur außerhalb der Brutzeit der Vogel und der Hauptaktivitätszeiten der Fledermäuse, d.h. ausschließlich von 01.11. bis 28.02. eines Jahres (§ 9 BNatSchG) erfolgen. Diese zeitliche Beschränkung dient dem Schutz der Artenvielfalt und der Erhaltung der biologischen Vielfalt und soll zu vermeiden. In Ausnahmefällen ist bei Fällungen oder Baufeldvorbereitungen außerhalb des genannten Zeitraums das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.
- 4. Bodenfunde**

Sofort bei der Bauausführung Bodendenkmale zutage treten, ist der Fund unverzüglich dem zuständigen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Bodenschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG anzuzeigen. Zur Anzeige sind gemäß Art. 8 Abs. 1

