Bebauungsplan "Sondergebiet großflächiger Einzelhandel und Flächen für den Gemeinbedarf"

Gemeinde Rottenbuch

Zeichnerische Festsetzungen

Erläuterung der Nutzungsschablone

Zweckbestimmung der Gebietsart	
GRZ	Bauweise
Wandhöhe	Gebäudehöhe

Legende

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen (BauGB i.V. mit der BauNVO)

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

1.1 Sondergebiet Einzelhandel (EZH)

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

0,8 — 2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

WHmax 6,00 m — 2.2 Wandhöhe (WHmax) als Höchstmaß

GHmax 8,50 m — 2.3 Gebäudehöhe (GHmax) als Höchstmaß

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 - 23 BauNVO)

a — 3.1 offene Bauweise

3.2 überbaubare Grundstücksflächen / Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

4.1 Flächen für kommunale Betriebe und temporäre Bildungseinrichtungen

5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 4, 11, Abs. 6 BauGB)

5.1 Straßenverkehrsflächen

5.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5.3 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — öffentliche Parkfläche

Fuß- und Radweg

B — Bushaltestelle

5.4 Einfahrtsbereich

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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans

15,5 — 8.2 Bemaßung

8.3 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

St — 8.4 Stellplätze

8.3 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

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

112/1 — Grundstücksgrenzen / Flurstücksnummern

Sichtdreiecke nach RASt 06

Anbauverbotszone 20,0 m

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:

Ausgleichsfläche 716/0, Gmkg. Schönberg

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** 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-Immissionsschutzgesetz** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- **Bundesnaturschutzgesetz** 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. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz **(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)** vom vom 26. August 1998 26. August 1998 (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017
- Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes **(Sportanlagenlärmschutzverordnung - 18. BImSchV)** vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 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 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- **Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG)** vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686, BayRS 2129-1-1-U), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist
- **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) ge-ändert worden ist
- **Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG)** in der Bayerischen Rechtssammlung (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
- **Bayerisches Wassergesetz (BayWG)** 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. 1 i.V.m. Abs. 2 BauGB)

2.1 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:
- Feuerwehrgebäude mit Rettungswache,
- 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 der Ausstattung des Festplatzes dienen, wie Kiosk, Pavillons, Toilettengebäude, Wege und ähnliches bleiben innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche 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 einer Containerschule als allgemein zulässige Nutzung zeitlich befristet. Die Errichtung und Nutzung eines Schulgebäudes (Containerschule) ist nur innerhalb des Zeitraums vom 01.10.2025 bis zum 31.12.2030, spätestens aber ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans bis zum 31.12.2030 zulässig. Nach diesem Zeitpunkt sind die baulichen Bestandteile (Module) der Containerschule innerhalb eines Jahres vollständig zurückzubauen. Ab dem 01.01.2031 sind innerhalb beider Teilgebiete jeweils nur noch die zeitlich uneingeschränkten 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 Sondergebiets „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. 4 BauNVO durch die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen als maximale Wandhöhe und maximale Gebäudehöhe bestimmt. Die maximale Wandhöhe (WHmax.) baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teil-ken des Plangebietes in Meter als Maximum festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe (GHmax.) baulicher Anlagen ist in den jeweiligen Teilen des Plangebietes in Meter als Maximum festgesetzt.

3.5 Für die Gebäude im Bereich des Sondergebiets „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung" werden eine maximale Wandhöhe 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 Wandhöhe 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 an das Gebäude angrenzende Gelände in Endausbau, angegeben in NHN, festgesetzt. Die Höhen der Erschließungsanlagen und des Geländes im Endausbau sind den beiliegenden Entwürfen zu entnehmen. Eine Abweichen 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 Dacheindeckung oder die Oberkante der Attika. Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die obere Ausbildung des Dachfirstes.

3.8 Die festgesetzten Höhen 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 Sondergebiets „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung" sowie der Fläche für Gemeinbedarf wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise ist folgende Regelung gültig:
Zulässig sind Einzelbaukörper, die eine Gesamtbaulänge von mehr als 50,0 m aufweisen.

5. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 BauNVO)

6.1 Im Bereich des SO EZH sind Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr und Nebenanlagen nur innerhalb der Umgrenzung für Flächen von Stellplätzen bzw. der Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen gemäß Planzeichenverordnung zulässig. Fahrradstellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen und Stellplätzen zulässig.

6.2 Abweichend von der Satzung zur Herstellung von Stellplätzen ist je 20 m² Nettoverkaufsfläche ein Stellplatz für den motorisierten Individualverkehr sowie ein Fahrradstellplätze je 100 m² Nettoverkaufsfläche herzustellen.

6.3 Nebenanlagen, die der Abfallentsorgung dienen, wie Wertstoffcontainer zum Sammeln von Altglas, Dosen, Batterien und Altkleidern bleiben innerhalb und außerhalb der überbauba-ren Grundstücksflächen zulässig.

6.4 Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren und der nicht überbaubaren Flächen zulässig. Nebenanlagen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Es gelten die Vorgaben der Satzung zur Herstellung von Stellplätzen der Gemeinde Rottenbuch.

7. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt. Gemäß Planzeichnung werden die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg", „öffentliche Parkfläche" und „Bushaltestelle" festgesetzt.

7.2 Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" sind bauliche Anlagen, die für die Herstellung eines Angebots an alternativen Mobilitätsformen in Form von E-CarSharing bzw. BikeSharing einschließlich der dazugehörigen technischen Ausstattung errichtet werden, zulässig, soweit sie die Hauptfunktion dieser Verkehrs-flächen nicht beeinträchtigen.

7.3 Innerhalb der Verkehrsfläche „Bushaltestelle" sind Straßenflächen, Gehwege und alle Einrichtungen zulässig.

7.4 Die Erschließung des Sondergebiets großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung (Ein- / Ausfahrt bzw. der Anschluss an die öffentliche Erschließungsstraße) ist nur in dem festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig. In den übrigen Bereichen sind Ein- und Ausfahrten unzulässig.

8. öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Bepflanzungsvorgaben in der Pflanzliste entsprechend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. b i.V.m. Nr. 20 BauGB)

9.1 Das auf den Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke soll, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf dem Grundstück bewirtschaftet werden (z.B. über Versickerung, Dachbegrünung, Regenwassernutzung). Gering verschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken ordnungsgemäß zu versickern oder sofern nötig kontrolliert dem nächsten Vorfluter zuzuführen.

9.2 In den Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Mulden zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers entsprechend der vorgegebenen Dimensionierung des beiliegenden Entwässerungskonzeptes anzulegen. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

9.3 Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung nicht zulässig bzw. vorab grundsätzlich technisch zu begründen. Notwendige Versickerungs- und Retentionsräume oder Vorbehandlungsanlagen sind auf den privaten Grundstücken vorzuhalten.

9.4 Das auf befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung (z.B. Zisternen) und für sonstige nicht schädlich verunrei-nigte Tag-, Stau-, Quellwässer sowie Drän- und Sickerwasser jeder Art.

9.5 Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit wasserrechtliche und wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, in straßen- und wegebegleitende Grünflächen oder in Versickerungsanlagen des Grünstreifens abzuleiten.

10. Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 lit. c und Abs. 3 BauGB)

10.1 Aus Gründen der Hochwasservorsorge sind innerhalb des Geltungsbereiches Mulden zur Versickerung freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Eine angepasste Bepflanzung der Mulden ist zulässig.

10.2 Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird auf mindestens 25 cm über der Fahrbahnoberkante bzw. dem Gelände festgesetzt.

10.3 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

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 Metalldächer zum Einsatz kommen sollen, nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialen (z: B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

11.3 Flachdächer sind vollständig und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Der *Dachbegrünungsanteil darf durch Aufbauten, Dachterrassen, Attika, technische Aufbauten* usw. auf max. 50 % der gesamten Dachfläche reduziert werden. Dabei muss die Substratschicht mind. eine mittlere Dicke von 12 cm aufweisen und kann variabel zwischen 10 und 14 cm ausgebildet werden. Die Vegetationsform hat mindestens einer Sedum-Kräuter-Gras-Gesellschaft aus vornehmlich heimischen Arten zu entsprechen. Die Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie – der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) sind zu beachten.

11.4 In dem Sondergebiet „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung" sowie der Fläche für Gemeinbedarf sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen, z.B. Dränpflaster, Rasenfugenpflaster herzustellen, die einen Spitzenabflusswert Cs von höchstens 0,5 gemäß DIN 1986-100 (Tabelle 9) aufweisen, soweit wasserwirtschaftliche und brandschutzrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Als Stellplatz gilt nur die als Standfläche für Kraftfahrzeuge vorgesehen Fläche.

11.5 Im Geltungsbereich dürfen nur voll abgeschirmte, warm-weiß getönte LED-Außenbeleuchtungen (Wellenlänge über 500 nm, für Straßenbeleuchtung max. 3000 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 Lichtpunkthöhe ist gering zu halten. Die Beleuchtung im Bereich der Sondergebietsfläche inklusive die Werbeanlagenbeleuchtung ist nur innerhalb der Öffnungszeiten des Einzelhandelsmarktes von 8 bis 22 Uhr zulässig.

11.6 Um Vogelschlag an Glasbauteilen zu vermeiden, sind ungegliederte, großflächige Glasflächen ab 3 m² vorsorglich mit für Vögel sichtbaren Oberflächen zu versehen. Hierzu zählen insbesondere reflektionsarme Gläser mit einem Reflektionsgrad von max. 10 %, Glasbausteine, transluzente, mattierte, eingefärbte, bombierte oder strukturierte Glasflächen, Sandstrahlungen, Siebdrucke, farbige Folien oder feste vorgelagerte Konstruktionen wie z. B. Rankgitterbegrünungen oder Brise Soleil (feststehender Sonnenschutz). Markierungsabstand, Abdeckungsgrad, Kontrast und Reflektanz sind entsprechend der anerkannten Regeln der Technik zu berücksichtigen. Große Glasflächen ohne Untergliederung sind unzulässig.

12. Flächen zum Anpflanzen sowie Bindung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a und b BauGB)

12.1 Innerhalb der Pflanzfläche ist ein 10 m breiter Grünstreifen mit standortgerechten Bäumen sowie Strauch- und Heckengehölzen zu entwickeln. Auf der Pflanzfläche sind große Laubbäume als Baumreihe mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt gemäß der Pflanzliste anzupflanzen. Die Bäume sind umlaufend in einem Abstand von 10 m bis 12 m anzulegen. Auf eine einheitliche Artenauswahl ist zu achten. Die Bepflanzung darf die Funktionsfähigkeit der Mulden zur Versickerung des Oberflächenwassers nicht beeinträchtigen.

12.2 Innerhalb der Pflanzfläche sind zwischen den Baumpflanzungen Sträucher gemäß der Pflanzliste mit einer Mindestwuchshöhe von 2,50 m und mehrreihig versetzt anzupflanzen. Der 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.

12.3 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume können als große oder kleine Laubbäume gemäß der Pflanzliste mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt ausgebildet werden. Der durchwurzelbare Raum soll mindestens 10 m³ umfassen. Unbefestigte Baumscheiben sind zu begrünen. Eine geringfügige Verschiebung der zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte ist zulässig.

12.4 Bei der Anlage von Kundenstellplätzen ist ein kleiner Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, 3x verpflanzt, gemäß Pflanzliste je 7 Stellplätze zu pflanzen. 12.5 Innerhalb der Versickerungsmulden sind nur nässetolerante Arten zulässig.

12.5 Innerhalb der Versickerungsmulden sind nur nässetolerante Arten zulässig.

12.6 Die Bepflanzungen sind spätestens in der auf die Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode durchzuführen. Die Bäume und Sträucher innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgänge vom jeweiligen Grundstückseigentümer gleichwertig zu ersetzen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 57 Abs. 1 Nr. 3 lit. a) BayBO)

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 „großflächiger Einzelhandelsbetrieb / Nahversorgung" das Flach- und Pultdach festgesetzt. Als zulässige Dachform für baulichen Anlagen im Teilgebiet für „kommunale Betriebe" sowie dem Teilgebiet „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 Pylone und Fahnenmasten, sind nur innerhalb der Sondergebietsfläche zulässig. Werbeanlagen müssen in ihrer Art, Form, Größe, Lage, Materialbeschaffenheit und Farbgebung so beschaffen sein, dass sie sich hinsichtlich ihrer Gestaltung als nicht störend auf das Ortsbild auswirken und sich in das städtebauliche Gesamtbild einfügen. Blinkende, wechselnde, bewegte Leuchtreklamen, Himmelstrahler (sog. Skybeamer) sowie Bildprojektoren aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen sind nicht zulässig. Fahnenmasten werden auf max. 3 Stück *begrenzt. Freistehende 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)

Anlagen, die der Abfallentsorgung dienen, wie Wertstoffcontainer zum Sammeln von Altglas, Dosen, Batterien und Altkleidern sowie Anlagen, die der vorübergehenden Aufbewahrung von Abfällen und Reststoffen, wie bewegliche Abfallbehälter, dienen, sind baulich oder durch Bepflanzungen gegen Einsicht von öffentlichen Anlagen und Verkehrsflächen abzuschirmen.

Nachrichtliche Übernahme

1. Anbauverbotszone

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

Hinweise

1. Altlasten

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische 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

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren in, auf und an Dach- und Außenwandflächen sowie freistehende, gebäudeunabhängige Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren bis 3,0 m Höhe und bis 9,0 m Gesamtlänge 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 Vögel und der Hauptaktivitätsphase der Fledermäuse, d.h. ausschließlich von 01.10. bis 28.02. eines Jahres (§ 39 BNatSchG) erfolgen. Diese zeitliche Beschränkung dient dazu, das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu verhindern. In Ausnahmefällen ist bei Fällungen oder Bauflächenvorbereitungen außerhalb des genannten Zeitfensters das Nichtvorhandensein von Nistplätzen und Höhlen unmittelbar vor dem Eingriff zu überprüfen.

4. Bodenfunde

Sofern bei der Bauausführung Bodendenkmäler zutage treten ist der Fund unverzüglich dem Bayrischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG anzuzeigen. Zur Anzeige sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG auch Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten verpflichtet, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an dem Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 BayDSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Bodenschutz

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgabe der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
Während der Baumaßnahmen sind im Plangebiet gemäß DIN 18 920 Vorkehrungen zum Schutz vor chemischen Verunreinigungen zu treffen. Dazu gehören unter anderem der sachgerechte Umgang mit Treib- und Schmierstoffen, Farben, Lösungsmitteln und anderen Chemikalien, die Einrichtung von Entsorgungseinrichtungen auf der Baustelle sowie die Kontrolle von Baumaschinen und Baufahrzeugen.

6. *Grundwasser*

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in die öffentliche Kanalisation ist zu vermeiden. Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

7. Gewerbliches Schmutzwasser

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzungen erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.
Die Zustimmung für die vorgenannten Einleitungen ist vorab in jedem Fall beim Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage (Gemeinde, Stadt oder Abwasserzweckverband) einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, bei der Kreisverwaltungsbehörde zu beantragen.

8. Häusliches Schmutzwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage im Trennsystem anzuschließen. Die Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlagen ist nach DIN 1986-30 vor Inbetriebnahme nachzuweisen. Das öffentliche Kanalnetz ist entsprechend den technischen Regeln (DIN EN 752) zu erstellen und zu betreiben. In den Schmutzwasserkanal darf grundsätzlich nur Schmutzwasser im Sinne von § 54 Abs. 1 Nr. 1 WHG eingeleitet werden (kein Drainage- oder Niederschlagswasser), um hydraulische Belastungen für das Kanalnetz und die Kläranlage zu vermeiden.

9. Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Die Belange des Hochwasserschutzes sowie der Vorsorge gegenüber Starkregen, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Hierbei wird auf die kommunale Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung", herausgegeben von StNUV und StMB, verwiesen. Diese ist unter nachfolgenden Link einsehbar.
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf.
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante bzw. über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit A