
GEMEINDE UNTERMEITINGEN



Landkreis Augsburg

BEBAUUNGSPLANES

Nr. 51 „Lechpark“

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

VORENTWURF

Auftraggeber: Gemeinde Untermeitingen

Fassung vom 04.04.2019

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner
Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg

Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 19031

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Patricia Goj

INHALTSVERZEICHNIS

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
§ 1 Art der baulichen Nutzung	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung	5
§ 3 Bauweise, Grenzabstände	5
§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen.....	6
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	6
§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen.....	7
§ 7 Ver- und Entsorgung	7
§ 8 Grünordnung	7
§ 9 Immissionsschutz	8
§ 10 Inkrafttreten	9
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	10
1. Niederschlagswasser	10
2. Immissionsschutz	10
3. Bauschutzbereich des Militärflugplatzes Lechfeld	11

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-B) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgenden

Bebauungsplan Nr. 51 „Lechpark“

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 51 „Lechpark“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von dem Büro OPLA – Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 04.04.2019. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

Der Bebauungsplan besteht aus:

A) Planzeichnung im M 1: 1.000 in der Fassung vom 04.04.2019 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 04.04.2019 mit:

- Textlichen Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen

Beigefügt sind:

C) Begründung & Umweltbericht in der Fassung vom 04.04.2019

- *Die Schalltechnische Untersuchung der Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Augsburg) befindet sich derzeit in Erarbeitung und wird im nächsten Verfahrensschritt (gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) den Bauleitplanunterlagen beigefügt.*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

(1) Sonstiges Sondergebiet (SO)

gem. § 11 BauNVO

1. Der in der Planzeichnung mit SO gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum / Hotel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
2. Im SO 1 ist ein großflächiges Einkaufszentrum mit einer Verkaufsfläche (VK) von insgesamt max. 5.499 m² zulässig. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche darf sich wie folgt auf die folgenden Sortimentsbereiche aufteilen:

a) Lebensmittel	VK max. 2.350 m ²
b) Drogerie- und Parfümware (Drogeriemarkt)	VK max. 320 m ²
c) Bekleidung (Fachmärkte)	VK max. 1.950 m ²
d) Bettwaren / Heimtextilien (Fachmarkt)	VK max. 255 m ²
e) Sport- und Campingartikel	VK max. 230 m ²
f) Schuhe	VK max. 210 m ²
g) Papier, Schreibwaren, Bürobedarf	VK max. 100 m ²
h) Spielwaren	VK max. 100 m ²
i) Möbel	VK max. 2.750 m ²
(davon 2.470 m ² Kernsortiment des sonstigen Bedarfs und 280 m ² des innenstadtrelevanten Randsortiments)	
j) Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel (Fachgeschäft)	VK max. 120 m ²
k) Elektrowaren	VK max. 460 m ²
l) Optiker	VK max. 100 m ²
m) Uhren, Schmuck	VK max. 100 m ²
n) Lederwaren	VK max. 100 m ²
- Hinweis: Aufgrund der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 5.499 m² können nicht alle sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen voll ausgeschöpft werden.*
3. Im SO 1 sind über die Zulässigkeiten gem. § 1 Abs. 1 Nr. 2 hinaus auch noch folgende Nutzungen zulässig:

a) Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (insb. des Dienstleistungsbereiches)	max. 1.896 m ²
b) Diskotheken	max. 1.600 m ²
c) Schank- und Speisewirtschaften	
4. Im SO 2 sind ausschließlich Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig.

§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Grund- und Geschossflächenzahl

gem. § 16, § 17, § 19 und § 20 BauNVO

1. Die in der Planzeichnung eingetragenen Grund- und Geschossflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen und dürfen nicht überschritten werden.
2. Die zulässige Grundflächenzahl darf durch Garagen und Stellplätze mit Ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 15 % überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

(2) Zahl der Vollgeschoße und Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 und § 18 BauNVO

1. Die im Bebauungsplan eingetragenen Zahlen der Vollgeschoße II / V (Zahl ohne Kreis) gelten als Höchstgrenze und dürfen nicht überschritten werden.
2. Die höchstzulässige Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 15,0 m über dem natürlichen Gelände.

§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 2a BauGB

(1) Bauweise

gem. § 22 BauNVO

1. Im Planbereich wird von der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO folgende Abweichung festgelegt: Baukörper, Gebäude, Gebäudegruppen sind mit seitlichem Grenzabstand innerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Länge von 200 m zulässig.
2. Bei Gebäuden über 90 m Gesamtlänge ist die Fassade optisch zu gliedern.

(2) Abstandsflächen, Abstandsregelung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

1. Die Tiefe der Abstandsflächen wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB auf 0,5 H festgesetzt.

§ 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die max. überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Für Ausstellungsräume, Eingangsvorbauten, usw. darf die Baugrenze zur Straße hin ausnahmsweise um bis zu 2,0 m überbaut werden.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

(1) Dachformen

1. Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:
 - a) Satteldach
 - b) Pultdach
 - c) Flachdach
2. Nebengebäude sollen mit Dachformen entsprechend der Hauptgebäude ausgeführt werden.

(2) Außenflächen (Fassadengestaltung, Dacheindeckung)

1. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

(3) Einfriedungen

1. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Straßen dürfen von 1,5 bis 2,0 m ausgeführt werden.
2. Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen, auch höhere, zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

(4) Werbeanlagen

1. An Gebäudefassaden angebrachten Werbeanlagen sind zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die Wandhöhe der Gebäude nicht überschreiten und in der Fläche max. 15 % der jeweiligen Fassade einnehmen. Die Fläche des Reklamefeldes (Schriftfeld) darf eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten.
2. Im Plangebiet ist eine freistehende Werbeanlage (z.B. Pylon) mit einer Maximalhöhe von 10,0 m zulässig.
3. Nicht zulässig sind:
 - a) Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
 - b) Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,

- c) Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
 - d) Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.
4. Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

§ 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Geländeänderungen sind über den Bestand hinaus nicht zulässig.

§ 7 VER- UND ENTSORGUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Nr. 14 BauGB

(1) Ver- und Entsorgungsleitungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

1. Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind -vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen- unterirdisch zu führen.

§ 8 GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 25 BauGB

(1) Private Grundstücksflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 25 BauGB

1. Die Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind, soweit sie nicht für Zufahrten, Zugänge und Ausstellungsbereiche in Anspruch genommen werden, als Grünpflanzflächen auszuführen. Die Grünpflanzfläche wird mit einer 3-reihigen Pflanzung im dichten Verband (Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m) bepflanzt. Dabei ist im Mittel alle 15 m ein Baum der I. Ordnung gemäß nachfolgender Artenliste zu pflanzen (siehe § 8 Abs. 2).
2. Zusammenhängende Parkflächen sind mit großkörnigen Bäumen I. Ordnung zu bepflanzen. Pro 200 m² Parkfläche ist ein großkörniger Baum zu pflanzen.
3. Mindestens 10 % der Baugrundstücke sind als Grün-/Pflanzflächen zu gestalten.
4. Formhecken sind entlang der Verkehrsflächen nicht zulässig.
5. Befestigte Flächen, insbesondere Stellflächen für Kfz sind so weit wie möglich mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszustatten.

(2) Artenliste

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. Für die Pflanzungen sind nur Gehölze aus nachfolgender Auswahlliste zulässig. Vom Pflanzgebot ausgenommen sind Zu- und Abfahrtsbereiche sowie Sichtdreiecke.
2. Bäume I. Ordnung, Pflanzgröße/Stammumfang 20/25 cm (Pflanznamen dt. / bot.):
 - a) Spitzahorn *Acer platanoides*
 - b) Winterlinde *Tilia cordata*
 - c) Esche *Faxinus excelsior*
 - d) Eiche *Quercus robur*
3. Kleinbäume, Pflanzqualität 3 x verpflanzt (Pflanznamen dt. / bot.):
 - a) Hainbuche *Carpinus betulus*
 - b) Eberesche *Sorbus aucuparia*
 - c) Feldahorn *Acer campestre*
4. Sträucher, Pflanzgröße 100/125 cm (Pflanznamen dt. / bot.):
 - a) Hartriegel *Cornus sanguinea*
 - b) Liguster *Ligustrum vulgare*
 - c) Heckenkirsche *Lonicera xylosteum*
 - d) Schneeball *Viburnum lantana*
 - e) Hasel *Corylus avellana*
 - f) Schlehe *Prunus spinosa*
 - g) Pfaffenhütchen *Euonymus europaeus*
 - h) Faulbaum *Rhamnus frangula*

(3) Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflegemaßnahmen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

1. Die bestehenden Bäume und Sträucher innerhalb des Sondergebiets sowie im Bereich des Straßenraumes sind vom Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend der bestehenden Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

§ 9 IMMISSIONSSCHUTZ

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinweis:

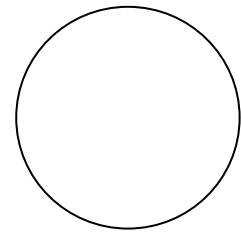
Das immissionsschutzfachliche Gutachten der beauftragten Fa. BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, Augsburg befindet sich derzeit in Erarbeitung und wird im nächsten Verfahrensschritt (gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) in die Bauleitplanunterlagen integriert.

§ 10 INKRAFTTRETEN

gem. § 10 Abs. 3 BauGB

- (1) Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.
- (2) Mit Inkrafttreten ersetzt der Bebauungsplan Nr. 51 „Lechpark“ innerhalb seines Geltungsbereiches den Bebauungsplan Nr. 14 „Industriegebiet II“, einschließlich seiner 1. bis 4. Änderung.
- (3) Ausgefertigt
Untermeitingen, den _____.2019

.....
Simon Schropp
1. Bürgermeister



Siegel

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. NIEDERSCHLAGSWASSER

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z.B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z.B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes ATV-DVWK-M153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (ATV-DVWK) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

2. IMMISSIONSSCHUTZ

2.1 Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen, die bedingt durch Erntearbeiten in regelmäßigen (auch täglich) Abständen Lärm-, Staub-, und Geruchsemissionen auch nach 22 Uhr verursachen können, sind unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

2.2 Militärflugplatz Lechfeld

Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, werden nicht anerkannt.

2.3 Staatsstraße 2027

Wegen einwirkender Staub-, Lärm- und Abgasimmissionen können für die Zukunft keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen die Straßenbauverwaltung erhoben werden.

3. BAUSCHUTZBEREICH DES MILITÄRFLUGPLATZES LECHFELD

Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen. Aufgrund der Nähe zum Flugplatz kann es zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen.