

# GEMEINDE UNTERMEITINGEN



## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 34

„Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“

## SATZUNG VERFAHREN GEM. § 13 A BAUGB

Fassung vom 12.09.2013

### OPLA Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

Architekten und Stadtplaner  
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Patricia Goj

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO, GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO, GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), folgende

### **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“**

als Satzung.

Für den Geltungsbereich gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“ der Gemeinde Untermeitingen gilt der von den Büros OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan vom 12.09.2013, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht. Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

#### **B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN**

- Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

#### **C DER BEBAUUNGSPLAN BESTEHT AUS**

- Bebauungsplanzeichnung M 1:500 mit den Verfahrensvermerken und den Festsetzungen durch Planzeichen in der Fassung vom 12.09.2013
- Satzung in der Fassung vom 12.09.2013

Beigefügt ist

- Begründung in der Fassung vom 12.09.2013
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbergeräusche), Bericht Nr. 213066 / 2 vom 06.06.2013 vom Ingenieurbüro Greiner, Germering

## D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die geänderten Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“ ersetzen bzw. ergänzen ausschließlich innerhalb ihres Geltungsbereiches die Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“ voll inhaltlich.

Die übrigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“ in der Fassung vom 11.04.2002 bleiben von der 1. Änderung unberührt und gelten damit unverändert fort.

Außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“ gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 34 „Sondergebiet Handel östlich des Lechrings“ in der Fassung vom 11.04.2002 weiterhin fort.

## 1 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

- 1.1 Bisherige Festsetzung (Pkt. 3.2) wird wie folgt geändert:**  
Die Grundflächenzahl beträgt **GRZ max. 0,8**
- 1.2 Bisherige Festsetzung (Pkt. 3.4) wird wie folgt geändert:**  
Die Geschossflächenzahl beträgt **GFZ max. 0,8**

## 2 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

---

- 2.1 Neue Festsetzung:**  
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt für die Bauflächen des Sondergebietes Handel die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO.
- 2.2 Neue Festsetzung:**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

## 3 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

---

- 3.1 Bisherige Festsetzung (Pkt. 5.3 „Stellplätze“) wird wie folgt geändert:**  
Bei einer Verkaufsfläche von 1.900 m<sup>2</sup> müssen mindestens 142 Stellplätze errichtet werden. Es ist eine ausreichende Bepflanzung und naturgemäße Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Soweit wie möglich soll ein Pflasterasen oder ähnliches gewählt werden. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Die Stellplätze sind mit einer Größe von 2,5 x 5 m anzulegen.

---

## 4 GRÜNORDNUNG

---

- 4.1 Bisherige Festsetzung (Pkt. 8.1 „Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ Unterpunkt „Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“) wird wie folgt geändert:**

Erhaltung von Bäumen:

Die in der Planzeichnung festgesetzten vorhandenen Bäume sind einschließlich ihres Bodenstandraumes langfristig zu erhalten und zu sichern.

Bei Ausfall ist spätestens in der folgenden Vegetationsperiode als Ersatz ein heimischer Laubbaum auf dem gegebenen Standort in einer Mindestpflanzgröße von 20 - 25 cm StU zu pflanzen.

- 4.2 Bisherige Festsetzung (Pkt. 8.3 „Private Grünflächen“ Unterpunkt „Zusammenhängende Gehölzgruppen mit Bäumen und Sträuchern“) wird um die Festsetzung P2 wie folgt ergänzt:**

Zusammenhängende Gehölzgruppen mit Bäumen und Sträuchern – P2:

Auf der gesamten Länge ist eine zweireihige versetzte Strauchpflanzung anzulegen. Je 10-20 m Länge sind dabei mind. 3 Heister oder ein Hochstamm gem. Pflanzliste A zu pflanzen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern muss 1,5 m betragen.

Die festgesetzte Grünfläche P2 ist so einzufrieden, dass kein öffentlicher Zutritt möglich ist.

---

## 5 VERKAUFSFLÄCHE UND SORTIMENT

---

- 5.1 Bisherige Festsetzung (Pkt. 10) wird wie folgt geändert:**

Zulässig ist eine Netto-Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.900 m<sup>2</sup>; diese darf jedoch durch die Grundfläche des vorhandenen Back-Shops überschritten werden. Non-food-Sortimente dürfen maximal 350 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche belegen.

---

## 6 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT

---

- 6.1 Bisherige Festsetzung (Pkt. 12) wird wie folgt geändert:**

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 BayBO).

---

## 7 INKRAFTTRETEN

---

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

## **D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Immissionsschutz**

In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 213066 / 2 vom 06.06.2013 des Ingenieurbüros Greiner wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes unter Berücksichtigung der geplanten Erweiterungsmaßnahmen entsprechend den schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm und des rechtskräftigen Genehmigungsbescheids für den bestehenden Markt aus dem Jahre 2004 nachgewiesen. Die erforderlichen organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen (u.a. Beschränkung der Nachtanlieferung, Beschränkung der Schallabstrahlung von haustechnischen Anlagen) sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu konkretisieren und festzulegen.

### **Bodendenkmäler**

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den 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.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind 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.

Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Hinweis:

Der Denkmalbestand ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege (BLfD) ist jedoch bestrebt, die Informationen zu den Denkmälern auf Stand zu halten. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche BayernViewerdenkmal.

### **Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Lechfeld nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG); Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Augsburg auf.

Die Errichtung von Bauwerken in diesem Bereich von der für die Erteilung der Baugenehmigung zuständigen Behörde bei überschreiten der in § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a und LuftVG genannten Begrenzungen nur mit Zustimmung des BAIUDBw KompZ BauMgmt München - Militärische Luftfahrtbehörde - genehmigt werden darf und das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse § 15 Abs. 1 Satz 1 §§ 12 ff LuftVG in diesem Bereich bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung des BAIUDBw KompZ BauMgmt München - Militärische Luftfahrtbehörde bedarf (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).

18. SEP. 2013

Untermeitingen, den .....



Georg Klaußner  
Erster Bürgermeister



Siegel