

# **GEMEINDE UNTERMEITINGEN**

## **BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 35**

### **„SONDERGEBIET HANDEL ÖSTLICH DES DONAURINGS“**

# **SATZUNG**

---

Fassung vom 27.02.2003

## A PRÄAMBEL

Die Gemeinde Untermeitingen erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vom Büro OPLA, Augsburg, und vom Büro MAUER, Neusäß, gefertigten Bebauungsplan Nr. 35 „Sondergebiet Handel östlich des Donaurings“ als **Satzung**.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

1. **Baugesetzbuch (BauGB)** § 2 Abs. 1  
§§ 9 und 10  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. IS 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und 24.12.1997 (BGBl. I S. 3108).
2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
3. **Bayerische Bauordnung (BayBO)** Art. 7 Abs. 1 S. 1  
Art. 89 Abs. 1 Nr. 17  
Art. 91 Abs. 3  
vom 04.08.1997 (GVBl S. 434)
4. **Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)** Art. 3  
Art. 9 Abs. 1  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. 08.1998 (GVBl S. 593)
5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)** Art. 23  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.07.1997 (GVBl 344)

## B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

## C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

### 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

---

Für den Geltungsbereich des **Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Sondergebiet Handel östlich des Donaurings“** der Gemeinde Untermeitingen gilt die vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung und Stadtentwicklung, und vom Büro MAUER, Büro für Landschaftsarchitektur, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 27.02.2003, die zusammen mit den nachstehenden Festsetzungen, der Planzeichnung M 1 / 1000, einschließlich Planzeichenerklärung und Verfahrensvermerken und der Begründung den Bebauungsplan bildet, jeweils in der zuletzt geänderten Fassung.

### 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

2.1 Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Sondergebiet Handel** im Sinne des § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

### 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

---

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Geschoss- und Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt. Dasselbe gilt für die zulässige Zahl der Vollgeschosse.

3.2 Die Grundflächenzahl beträgt **GRZ** **max. 0,5**

3.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten nicht überschritten werden, da sie in der GRZ bereits enthalten ist.

3.4 Die Geschossflächenzahl beträgt **GFZ** **max. 0,5**

3.5 Die Zahl der Vollgeschosse ist **Vollgeschosse** **1**

3.6 Die maximale Wandhöhe beträgt **WH** **max. 6,50 m über O.K.-Donauring**

3.7 Die maximale Gesamthöhe beträgt **GH** **max. 11,5 m über O.K.-Donauring**

Die maximale Gesamthöhe im Osten des Baufeldes beträgt für Pultdächer  
**GH** **max. 6,50m über O.K.-Donauring**

### 4 GRENZABSTÄNDE

---

4.1 Es gelten die gesetzlichen Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO.

---

## 5 GESTALTUNG DER GEBÄUDE

---

### 5.1 DÄCHER

---

- 5.1.1 Folgende Dachformen sind zulässig:
- Pulldach, mindestens 2 Pulte
  - Flachdach mit extensiver Begrünung
  - Satteldach mit einer Dachneigung von 18° bis 25°

5.1.2 Die Art der Dacheindeckung muss sich ins Gesamtbild einfügen.  
Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind nicht zulässig.  
Photovoltaik- und Solaranlagen sind zugelassen.  
Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die Dachdeckung das Dachflächenwasser nicht belastet (Trennsystem, Regenrückhaltung ...).

5.1.3 Dacheinschnitte und Gauben sind nicht zulässig.

### 5.2 AUSSENWÄNDE

---

Die Konstruktion und die Materialien der Gebäude sind frei wählbar.  
Grelle und leuchtende Farben sowie reflektierende Materialien sind jedoch nicht zulässig.  
Klinkerfassaden sind nicht zulässig.  
Die Gestaltung der Gebäude wird freigestellt, muss sich aber ins Gesamtbild einfügen.

### 5.3 STELLPLÄTZE

---

Bei einer Verkaufsfläche von 950 m<sup>2</sup> müssen mindestens 80 Stellplätze errichtet werden.  
Hierbei ist eine ausreichende Bepflanzung und eine möglichst gering versiegelnde Ausführung der Zufahrten und Stellflächen vorzusehen. Soweit möglich sollen die Stellplätze als Pflasterrasen o.ä. ausgebildet werden. Für die Stellplatzflächen ist eine eigene Entwässerung vorzusehen. Die Entwässerung darf nicht über öffentliche Verkehrsflächen erfolgen.

Die Stellplätze sind mit einer Mindest Größe von 2,5 x 4,5 m anzulegen.

### 5.4 WERBEANLAGEN

---

Die Außenwerbung muss dem Bau angemessen, in die Fassade integriert sein, bzw. in dem Gefüge mit dem Gebäude in einer gestalterischen Einheit harmonieren.

Die Gestaltung der Werbeflächen muss sich in die Umgebung einfügen. Entsprechend muss die Werbung jeweils auf die Übersichtlichkeit und einen einheitlichen Charakter in der Straße zugeschnitten sein, und hat auf die nähere Nachbarschaft Rücksicht nehmen.

- Von blinkenden Blitzeffekten bei Leuchtwerbeanlagen ist abzusehen.
- Auf bewegte Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte muss verzichtet werden.
- Ferner müssen grelle, blendende Lichter vermieden werden.
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen, sind nicht zulässig.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrages erkennbar sein.

## **6 GELÄNDEGESTALTUNG, AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN**

---

Geländeänderungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind leichte Aufschüttungen oder Abgrabungen.

Massive, das Gesamtbild des Sondergebietes beeinflussende Mauerwerksgestaltungen sowie Geländegestaltungen sind nicht zulässig.

## **7 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG**

---

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Untermeitingen ist anzuwenden.

### **7.1 NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG**

---

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

### **7.2 VERSCHMUTZTES NIEDERSCHLAGSWASSER**

---

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

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:  
bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

## 8 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

### 8.1 ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Für Anpflanzungen sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflanzabstände einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind vorwiegend Pflanzenarten, die der potentiellen natürlichen Vegetation des Planungsgebietes entsprechen, zu verwenden -

*Schneeheide-Kieferwald mit Übergängen zum Fingerkraut-Kiefern-Eichenwald*

#### 8.1.1 PFLANZLISTE A

##### Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

- Fraxinus excelsior (Gemeine Esche)
- Quercus robur (Stieleiche)
- Tilia cordata (Winterlinde)
- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)
- Pinus sylvestris (Waldkiefer)

##### Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Sorbus aucuparia (Eberesche)
- Sorbus aria (Mehlbeere)

##### Sträucher

Arten wie:

- Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
- Corylus avellana (Haselnuß)
- Crataegus monogyna (eingriffl. Weißdorn)
- Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
- Lonicera xylosteum (gewöhnl. Heckenkirsche)
- Ligustrum vulgare (Liguster)
- Prunus spinosa (Schlehe)
- Salix caprea (Salweide)
- Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
- Wildrosen

#### 8.1.2 BÄUME IN UND AN VERKEHRS- UND STELLPLATZFLÄCHEN

Bevorzugte Verwendung von salz- und hitzeverträglichen Arten mit verkehrsfreundlichem Wuchsverhalten und straßenraumgestalterischen Vorzügen.

- a) **Baumreihe** entlang der Grundstücksgrenzen zu Straßen neu zu pflanzen, durch Planzeichnung festgesetzt:

Lage und Stückzahl gem. Planzeichnung, Standort geringfügig veränderbar.

Mindestpflanzgröße 3xv, STU 18-20, m.B.

Arten wie:

- Tilia cordata (Winterlinde)
- Acer platanoides i.S. (Spitzahorn)

Der festgesetzte Bodenstandraum für die Baumreihe ist als durchgängige Grasfläche anzulegen. Unterbrechungen sind nur für notwendige Zufahrten zulässig. Das durchgängige Erscheinungsbild der Baumreihe ist dabei zu erhalten.

**b) Parkplatzbegrünung:**

Zur Parkplatzbegrünung ist pro 5 angelegter Stellplätze mindestens 1 Hochstamm (3xv, STU 16-18 cm, m.B.) mit einem zugehörigen offenen Bodenstandraum von mindestens 5 m<sup>2</sup> zu pflanzen.

Arten wie:

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| - Tilia cordata         | (Winterlinde) |
| - Acer platanoides i.S. | (Spitzahorn)  |
| - Acer campestre        | (Feldahorn)   |

Durch Planzeichnung festgesetzte neu zu pflanzende Bäume in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplätzen sind hierfür anrechenbar.

### 8.1.3 GESCHLOSSENE GEHÖLZGRUPPEN MIT BÄUMEN UND STRÄUCHERN

Die Pflanzung ist feldheckenartig mit gestuftem Aufbau mit Sträuchern und mindestens 3 Heistern (2xv, 200-250 cm hoch) pro 25 m<sup>2</sup> festgesetzter Gehölzfläche, mit Pflanzabstand von 100 cm und Reihenabstand von 100 cm, dicht anzulegen. Die Mindestbreite der Gehölzpflanzung beträgt im Osten 5 m und im Süden 3 m.  
Artenauswahl gemäß Pflanzliste A

Die gesamte Pflanzung ist spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

## 8.2 FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

Als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Bebauung und Versiegelung werden vom Ökokonto der Gemeinde Untermeitingen Ausgleichsflächen im Umfang der ermittelten Ausgleichsverpflichtung abgebucht (siehe Begründung).

Die dem Bebauungsplan Nr. 35 zugeordnete Ausgleichsfläche liegt auf Fl.Nr. 213, Gemarkung Untermeitingen und umfasst eine Teilfläche von 2160 m<sup>2</sup> aus der Gesamtfläche von 7840 m<sup>2</sup>.

angestrebtes Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche:

Abmagerung vorhandener Ackerflächen und Umwandlung in naturnahe Gehölz-, Wildkraut- und Wildgrasfluren

## 8.3 VERSIEGELUNG

Die Versiegelung aller Flächen ist aus ökologischen Gründen auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Die Stellflächen sind möglichst fugenreich und wasserdurchlässig anzulegen.

## 9 IMMISSIONSSCHUTZ

## 9.1 FLUGLÄRM

---

Das „Sondergebiet Handel östlich des Donaurings“ befindet sich außerhalb der Fluglärmszone Ca.

## 9.2 LANDWIRTSCHAFTLICHE IMMISSIONEN

---

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen bewegen sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung im Rahmen des „landläufig Ortsüblichen“ und sind unter dieser Voraussetzung mit „Wohnen im ländlichen Raum“ vereinbar.

Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, ist hinzunehmen.

Zudem sind sonstige Lärmbelastigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte), auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

## 9.3 STELLPLÄTZE

---

Sämtliche Stellplätze dürfen in der Zeit von 22 - 6 Uhr nicht genutzt werden. Der Grundstückseigentümer hat in geeigneter Weise für die Einhaltung dieser Bestimmung zu sorgen.

## 9.4 SCHALLSCHUTZTECHNISCHE ÜBERPRÜFUNG

---

Eine schallschutztechnische Überprüfung ist im Rahmen des Bauantrages unaufgefordert nachzuweisen.

## 9.5 TA-LÄRM

---

Die Grenzwerte der TA-Lärm für angrenzendes Wohnen sind einzuhalten.

## 9.5 ANLIEFERUNG

---

Die Zonen östlich und südlich des Baufensters sind von Anlieferung freizuhalten. Die Anlieferung ist einzuhausen.

## 10 VERKAUFSFLÄCHE UND SORTIMENT

---

Die Netto-Verkaufsfläche darf 1000 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Non-food-Sortimente dürfen maximal 20 % belegen.



## **11 SONSTIGES**

---

Im Baugebiet sind nur 45 m bis 100 m hohe Kräne in 4 bis 6 km Entfernung von der Kaserne zulässig. Etwaige Abweichungen sind mit der Wehrbereichsverwaltung vorher abzustimmen.

## **12 BEWEHRUNGSVORSCHRIFT**

---

Mit Geldbuße bis zu € 500.000,- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

### 13 INKRAFTTRETEN

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

GEMEINDE UNTERMEITINGEN, den 16. JUNI 2003

KLAUBNER .....  
Erster Bürgermeister



.....SIEGEL

## **D HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

- Archäologische Funde sind meldepflichtig!

Während des Baus kann Stauwasser auftreten. Die schadlose Ableitung während des Baugrubenaushubs ist sicherzustellen. Eine Einleitung in den Schmutz- oder Mischwasserkanal darf nicht erfolgen.

Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß den Bebauungsplan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.

Ein Nachweis für die Einhaltung der Höhenvorgaben (durch Geländeschnitte mit Höhenangaben u.ä.) sind Bestandteil des Bauantrags.

**DIE PLANZEICHNUNG HAT NUR ZUSAMMEN MIT DEN FESTSETZUNGEN DES  
TEXTTEILES GÜLTIGKEIT**

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.