

Stadt Gundelfingen

# Bebauungsplan

## „Lauinger Straße, REWE“

in Gundelfingen

**Textteil**

Stadt            Gundelfingen  
Gemarkung    Gundelfingen  
Landkreis     Dillingen

Datum: 12.12.2013 / 27.03.2014 / 22.05.2014

---

Jürgen Häußler  
G+H Ingenieurteam

Karl Rechthaler  
Dipl. Ing. Freier Architekt

G + H Ingenieurteam, Neuffenstraße 56, 89168 Niederstotzingen

Karl **Rechthaler** | Dipl. Ing. Freier Architekt | Im Winkel 11 | D-89567 Sontheim  
T: +49 (0) 73 25 92 32 88 | F: +49 (0) 73 25 53 01 | E: [architekt@rechthaler.com](mailto:architekt@rechthaler.com) | HP: [www.rechthaler.com](http://www.rechthaler.com)



12.12.2013 / 27.03.2014 / 22.05.2014

### Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Gundelfingen den Bebauungsplan „Lauinger Straße, REWE“ bestehend aus den nachfolgenden textlichen Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil als Satzung beschlossen. Zur Erläuterung liegt eine Begründung bei.

Gundelfingen, den

04.06.2014

Kukla

1. Bürgermeister Franz Kukla

### Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans sind:

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I Seite 2414), zul. geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Seite 1509)

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132), zul. geändert am 22.04.1993 (BGBl. I Seite 466)

#### **Planzeichenverordnung (PlanzV90)**

Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zul. geändert am 22.07.2011 (BGBl. I Seite 1509)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I Seite 2542), zul. geändert am 06.12.2011 (BGBl. I Seite 2557)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I Seite 94), zul. geändert am 06.10.2011 (BGBl. I Seite 1986)

#### **Bayrische Bauordnung (BayBO)**

Fassung vom 11.11.2012 (GVBl. S. 633)

**Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans und der Satzung über örtliche Bauvorschriften sind:**

- Die Planzeichnung vom 12.12.2013 / 27.03.2014 / 22.05.2014
- Der Textteil zum Bebauungsplan vom 12.12.2013 / 27.03.2014 / 22.05.2014

**Verfahrensvermerk Bebauungsplan**

1. Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom 12.12.2013 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2013 hat in der Zeit vom 21.01.2014 bis 21.02.2014 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2013 hat in der Zeit vom 21.01.2014 bis 21.02.2014 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf in der Fassung vom 12.12.2013/27.03.2014 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2014 bis 15.05.2014 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2013/27.03.2014 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.04.2014 bis 15.05.2014 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt / Gemeinde Gundelfingen mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom 22.05.2014 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 12.12.2013/27.03.2014 /22.05.2014 als Satzung beschlossen.

Gundelfingen, den 04.06.2014  
(Stadt / Gemeinde)

*Kirker*

Bürgermeister(in)



(Siegel/Genehmigungsbehörde)

Ausgefertigt:

....., den .....

(Stadt / Gemeinde)

(Siegel)

Bürgermeister(in)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 05.06.2014 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gundelfingen, den 06.06.2014  
(Stadt / Gemeinde)

*Kirker*

Bürgermeister(in)



G + H Ingenieurteam, Neuffenstraße 56, 89168 Niederstotzingen

Karl Rechthaler | Dipl. Ing. Freier Architekt | Im Winkel 11 | D-89567 Sontheim  
T: +49 (0) 73 25 92 32 88 | F: +49 (0) 73 25 53 01 | E: architekt@rechthaler.com | HP: www.rechthaler.com

12.12.2013 / 27.03.2014 / 22.05.2014

## Inhaltsverzeichnis Textteil

<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und § 1 BauNVO)</b>	<b>5</b>
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)	5
2.	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	5
2.1	Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)	5
2.2	Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)	5
2.3	Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)	6
3.	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	6
4.	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)	6
5.	Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	6
6.	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	6
7.	Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	6
8.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
8.1	Oberflächenwasserableitung	6
8.2	Dacheindeckung	6
9.	Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)	6
10.	Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	7
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschrift (§ 81 BayBO)</b>	<b>7</b>
1.	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)	7
1.1	Fassade und Dachdeckungen	7
2.	Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)	7
3.	Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)	7
3.1	Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern	7
<b>C</b>	<b>Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>	<b>8</b>
1.	Erdaushub (§ 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz)	8
2.	Bodenfunde (§ 20 DSchG)	8
<b>D</b>	<b>Hinweise</b>	<b>8</b>
1.	Altlasten	8
2.	Geologie	8
3.	Niederschlagswasserbeseitigung	8

## Textteil

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans treten im Geltungsbereich alle bisherigen Festsetzungen außer Kraft.

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und § 1 BauNVO)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Festsetzung als „SO“ – Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufsmarkt Vollsortimenter“ - gemäß § 11 BauNVO

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans)

Zulässig sind folgende Nutzungen und Verkaufsflächen:

- Einkaufsmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> zuzüglich max. 40 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche
- Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 470 m<sup>2</sup>
- Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche von 70 m<sup>2</sup> zuzüglich max. 50 m<sup>2</sup> Außenverkaufsfläche
- Postfiliale mit einer maximalen Verkaufsfläche von 15 m<sup>2</sup>

Die Betriebseinheiten sind als eigenständige Verkaufsstätten zu betreiben (im Sinne des Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24.11.2005 (Az. 4 C 14.04)).

Zulässig sind Betriebs- und Lagereinrichtungen, Stellplätze für Kunden und Personal einschließlich deren Zu- und Abfahrten sowie Flächen und Einrichtungen zur Warenanlieferung und deren Zu- und Abfahrten sowie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Sondergebietes dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| • tagsüber (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)                              | 55 dB(A)/m <sup>2</sup> |
| • nachts (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr) | 40 dB(A)/m <sup>2</sup> |

nicht überschreiten.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 Grundflächenzahl (§ 17 BauNVO)

max. zulässige Grundflächenzahl 0,8

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans)

##### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Die Trauf-/Wandhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) werden als Höchstgrenze, gemessen zwischen EFH (Rohfußbodenhöhe) und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Firstziegel für die wie folgt festgelegt:

- |                  |             |
|------------------|-------------|
| • Wandhöhe (WH)  | max. 7,5 m  |
| • Firsthöhe (FH) | max. 10,0 m |

**2.3 Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) des Gebäudes wird als absolute Zahl über NN festgelegt (siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans).

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Die Bauweise ist als abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Es ist die offene Bauweise gültig, jedoch sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans)

**4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen bestimmt.

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans)

PKW-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Einzäunungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Werbeanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die nach § 14 Abs. 2 BauNVO der Versorgung dienenden Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**6. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes)

An den Ein- und Ausfahrten zur Lauinger Straße sind Sichtfelder eingetragen, die von ständigen Sichtbehinderungen mit mehr als 0,80 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten sind.

**7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grünflächen (Baumstandorte und Streifen zwischen den PKW Stellplätzen) werden als private Grünflächen festgelegt. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

**8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****8.1 Oberflächenwasserableitung**

PKW-Stellplätze mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten und der Fahrgassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen. Der nicht versickerbare Rest ist in die Sickermulde zwischen den PKW Stellplätzen abzuleiten und über eine 30 cm starke belebten Bodenzone zu versickern. Ein Notüberlauf kann an die Kanalisation angeschlossen werden.

**8.2 Dacheindeckung**

Dächer aus bleigedektem Metall sind nicht zulässig. Ausnahmen sind beschichtete Metalldächer oder Dächer mit feuerverzintem Kupferblech.

**9. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)**

Pflanzgebot (pfg):

Im Bereich der PKW-Stellplätze sind zur Auflockerung der Stellplatzflächen Bäume zu pflanzen.

Pflanzliste:	Feldahorn	Acer campestre
	“Elsriik” Feldahorn	Acer campestre

„Cleveland“ Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Mehlbeere	Sorbus aria

sowie sonstige geeignete Laubbaumarten der „GALK“-Liste.

## 10. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(siehe Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans)

Die Bestandsbäume an der Lauinger Straße und der Straße Spitalgarten sind zu erhalten. Für Bäume, die aufgrund der Verkehrssituation oder anderer Gründe entfernt werden müssen, ist ein angemessener Ersatz zu pflanzen.

## B Örtliche Bauvorschrift (§ 81 BayBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 1.1 Fassade und Dachdeckungen

Grelle, leuchtende und reflektierende Materialien und Farben für die Gebäudefassaden und Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

#### 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen auf oder innerhalb der Dachflächen sowie mit wechselndem, bewegtem Licht und Blinklicht.

Beleuchtete Werbeanlagen sind dergestalt auszuführen, dass eine Blendwirkung in den Verkehrsraum ausgeschlossen wird.

Beleuchtete Werbeanlagen innerhalb der Parkplatzflächen in Form von Stelen, niederen Pylonen bis max. 4,0 m Höhe sind zulässig. Bei der Anordnung der Werbeanlagen sind die Sichtfelder der Zu- und Abfahrten zu beachten.

### 3. Äußere Gestaltung unbebauter Flächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

#### 3.1 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern

Im Bereich des Spitalgartens (LKW Andienung, Einhausung) und den Personal Stellplätzen einschließlich der Zu- und Abfahrten sind Stützbauwerke zulässig. Die Stützbauwerke dürfen max. 0,25 über dem anstehenden Geländeniveau der Nachbargrundstücke oder öffentlicher Straßen ausgeführt werden.

Ausnahmen können zugelassen werden.

## **C Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1. Erdaushub (§ 4 Abs.1 und Abs.2 Bodenschutzgesetz)**

Bei der Ausführung ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Vor einer Deponierung des beim Erdaushub anfallenden unbelasteten Bodenmaterials ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen zu prüfen.

### **2. Bodenfunde (§ 20 DSchG)**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde angeschnitten oder entdeckt werden, ist die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Dillingen oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird verwiesen.

## **D Hinweise**

### **1. Altlasten**

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen bekannt. Werden im Zuge der Ausführung o. g. Punkte festgestellt, ist das Landratsamt Dillingen als Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde sofort zu benachrichtigen. Der belastete Boden ist gemäß den Anordnungen des Landratsamtes zu entsorgen.

### **2. Geologie**

Bei der Erstellung der Bauwerke wird eine ingenieurgeologische Untersuchung gemäß DIN 4020 zur Feststellung der geologischen Verhältnisse empfohlen.

### **3. Niederschlagswasserbeseitigung**

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar, ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen.