

GEMEINDE HETTENSHAUSEN



Bebauungsplan Nr. 28

Sonstiges Sondergebiet

"Großflächiger und nicht großflächiger

Einzelhandel mit Stellplätzen"

der Gemeinde Hettenshausen

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Planungsstand: 21.06.2021

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 21.06.2021

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



D.) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet SO1

Zweckbestimmung: "Großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel"

Zulässig sind ausschließlich ein Nahversorger als Vollsortimenter mit max. 1.200 m²

Verkaufsfläche und ein Getränkemarkt mit maximal 400 m² Verkaufsfläche.

1.2. Sonstiges Sondergebiet SO2

Zweckbestimmung: „Stellplätze“

Zulässig sind Stellplätze für die Nutzungen im SO1. Parkhäuser und überdachte Stellplätze sind nicht zulässig.

1.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen

Die für die zulässige Höhe baulicher Anlagen als oberer Bezugspunkt festgesetzte maßgebliche Traufhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen östlich der festgesetzten Baugrenzen im SO1 und SO2 ausnahmsweise eine höchstens 2,0 m hohe, höchstens 104 m lange und im Fuß höchstens 1,10 m breite Stützmauer zur Herstellung einer ebenen Baufläche im SO1 und SO 2 zulässig. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Höhe der ausnahmsweise zulässigen Stützmauer ist die mittlere Höhe der Oberkante der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (B 13) mit 432,50 m üNHN.

3.2. Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sind in der westlich des festgesetzten SO1 festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausnahmsweise sechs Kfz-Stellplätze auf einer Fläche von

höchstens 6,0 m x 18,0 m zulässig; die Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

4. Fassaden

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Glasfassaden und begrünte Fassaden sind zulässig.

5. Dächer

5.1. Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Pultdächer bis max. 10° Dachneigung zulässig.

5.2. Dachdeckung

Es sind nur begrünte Dächer zulässig. Die Dächer sind zu mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination der begrünten Dachflächen mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig. Nebenanlagen, untergeordnete Anbauten, Vordächer o.ä. sind mit einer anderen Dachdeckung als das Hauptdach zulässig. Metaldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

5.3. Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen eine Höhe von 2,50 m über Dachhaut nicht überschreiten und müssen 2,50 m von der jeweiligen Außenwand zurücktreten. Dachaufbauten sind an allen Seiten mit Wänden in mindestens gleicher Höhe zu umschließen; diese Umschließung kann auch durch eine entsprechende Erhöhung der jeweiligen Außenwand des Gebäudes erfolgen. Die Oberkante dieser Dachaufbauten und ihrer Umschließung darf nicht höher sein als die im SO1 festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen von 443,0 m üNN.

5.4. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 1,5 m überragen, müssen jedoch um das Maß ihrer die Dachhaut überragenden Höhe von der jeweiligen Außenwand zurücktreten.

6. Geländeänderungen

Auffüllungen und Abgrabungen des Geländes sind bis zu 2,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.

7. Einfahrtbereich

Die Zufahrt von der Bundesstraße B13 in das Plangebiet ist nur in dem festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

8. Anbauverbotszone/Sichtflächen

8.1. Anbauverbotszone

Hochbauten aller Art, einschließlich überdachter Stellplätze, dürfen längs der B13 in einer Entfernung von bis zu 14,0 m gemessen vom äußersten Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden.

Verkehrsflächen, nicht überdachte Stellplätze und Bäume müssen innerhalb der Anbauverbotszone einen Abstand von mindestens 7,5 m zum äußersten Rand der Fahrbahn einhalten.

8.2. Sichtflächen

Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Stapel und Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände oder Anlagen, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Oberkante der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erheben. Pflanzungen sind zulässig, wenn eine maximale Wuchshöhe von 0,5 m über der Oberkante der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche dauerhaft eingehalten wird. Satz 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen.

9. Abstandsflächen

Abweichend von Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung vom 02.12.2020 (GVBl. S. 663) beträgt die Tiefe der Abstandsflächen zu den nördlich des Plangebiets gelegenen Grundstücken Flst.-Nr. 1375/7, 1375/6 und 1375/5 1 H, mindestens aber 10,0 m.

10. Werbeanlagen

10.1. Eine freistehende Werbeanlage ist an dem festgesetzten Standort für Werbeanlagen W1 gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.7.3 zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 3,0 m verschoben werden, jedoch nicht in die festgesetzte Anbauverbotszone und

ebenfalls nicht in die festgesetzte Sichtfläche. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 6,0 m über der nächstgelegenen festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsflächen dieser Werbeanlage sind auf insgesamt maximal 24 m² und je Seite 12 m² beschränkt.

Eine weitere Werbeanlage ist auf dem Dach des Gebäudes an dem festgesetzten Standort für Werbeanlagen W2 gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.7.3 zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 3,0 m verschoben werden, jedoch nur auf dem Dach des Gebäudes. Diese Werbeanlage darf eine Höhe (Oberkante) von 443,0 m üNN und Seitenlängen von jeweils maximal 2,5 m nicht überschreiten.

- 10.2. Die Oberkante von Werbeanlagen an Gebäuden darf die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Hiervon ausgenommen ist die durch Planzeichen B.7.3 festgesetzte Werbeanlage W2; die Oberkante dieser Werbeanlage darf nicht höher sein als die im SO1 festgesetzte maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen von 443,0 m üNN
- 10.3. Die Ansichtsfläche von Werbeanlagen an Gebäuden darf insgesamt 20 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Jede einzelne Werbeanlage darf eine Ansichtsfläche von 18 m² nicht überschreiten. Je Gebäudeseite sind maximal vier Werbeanlagen zulässig.
- 10.4. Fahnenmaste dürfen nur an den festgesetzten Standorten für Fahnenmaste errichtet werden. Es sind maximal drei Fahnenmaste an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig. Die Oberkante von Fahnen und Fahnenmasten darf eine Höhe von 8,0 m über der nächstgelegenen festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
- 10.5. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind beleuchtete Werbeanlagen an der gesamten nördlichen Außenwand des Gebäudes im SO1.
- 10.6. Laseranlagen sind unzulässig.

11. Stellplätze

- 11.1. Mindestens vier Stellplätze sind mit Elektroladestation für Kfz auszustatten.
- 11.2. Die Stellplätze müssen in wasserdurchlässiger Bauweise errichtet werden.

12. Grünordnung

12.1. Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Planzeichen B.6.4

Die festgesetzte Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit Bäumen und Sträuchern gemäß den Festsetzungen durch Planzeichen B.6.1, B.6.2 und B.6.3 zu bepflanzen; für diese Bepflanzungen sind die weiteren Festsetzungen gem. D.12.2, D.12.3 und D.12.4 maßgeblich. Die nicht bepflanzten Flächen sind als extensive Wiesenfläche anzulegen.

12.2. Anpflanzung von Einzelbäumen nach Planzeichen B.6.1

Baumreihe aus einer einheitlichen Art und Sorte

Arten- und Sortenauswahl:

Zulässig sind als Straßenbaum geeignete heimische Laubbäume und deren straßenbaumgeeignete Sorten, jeweils 1. Wuchsordnung.

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20 cm

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung; vom festgesetzten Standort kann bis 5 m abgewichen werden.

12.3. Anpflanzung von Einzelbäumen nach Planzeichen B.6.2

Artenauswahl:

heimische, standortgerechte Laubbäume 1. + 2. Wuchsordnung

Acer campestre (Feld-Ahorn)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Fagus sylvatica (Rot-Buche)

Prunus avium (Vogel-Kirsche)

Quercus robur (Stiel-Eiche)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

Tilia cordata (Winter-Linde)

Ulmus laevis (Flatter-Ulme)

Ulmus minor (Feld-Ulme)

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 18-20 cm

Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung; vom festgesetzten Standort kann bis 5 m abgewichen werden.

12.4. Anpflanzung von Feldhecken und flächendeckende Strauchpflanzung nach Planzeichen B.6.3

Artenauswahl:

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Corylus avellana (Hasel)

Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)

Ligustrum vulgare (Gemeiner Liguster)

Lonicera xylosteum (Gewöhnliche Heckenkirsche)

Prunus spinosa (Schlehdorn)

Rhamnus frangula (Faulbaum)

Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)

Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

mind. als 2-reihige Pflanzung, Pflanzraster 1,00 x 1,50 m, mind. 3-5 Stück einer Art sind zusammenzupflanzen.

Mindestpflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 60-100 cm

Flächengröße und Standort entsprechend der zeichnerischen Festsetzung.

Im Bereich nördlich der im SO1 festgesetzten Baugrenze sind zusätzlich mindestens 20 Stück Sträucher der Art *Amelanchier lamarckii* (Kupfer-Felsenbirne) mit Mindestpflanzqualität Solitär, 4xv, Breite 150-200 cm und Höhe 250-300 cm zu pflanzen.

12.5. Anpflanzung von Bäumen auf Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit mindestens 1 Baum je 8 Stellplätze zu gliedern.

Artenauswahl: Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18 cm

12.6. Weitere Anpflanzung von Einzelbäumen ohne zeichnerische Festsetzung.

Insgesamt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans mindestens 26 Einzelbäume zu pflanzen, wobei die nach anderen Festsetzungen zu pflanzenden Bäume auf diese Mindestanzahl angerechnet werden dürfen.

Artenauswahl: Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, StU 16-18 cm

12.7. Zeitpunkt der Pflanzungen

Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen.

Ausfälle sind unverzüglich zu ersetzen.

12.8. Ausnahmsweise Zulässigkeit einer Stützmauer und von Kfz-Stellplätzen

Innerhalb der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach Planzeichen B.6.4 sind die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche gem. D.3.1 ausnahmsweise zulässige Stützmauer und die gem. D.3.2 ausnahmsweise zulässigen Kfz-Stellplätze zulässig.

13. Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

14. Festsetzungen zu baulichen Schallschutzmaßnahmen

14.1. Die Anlieferungszonen der Märkte im SO1 sind nach Süden auszurichten.

14.2. Für die Anlieferung sind eine oder mehrere Anlieferungsrampen mit Rampentisch zu errichten. Die Anlieferungsrampen dürfen nur Richtung Süden geöffnet sein. Zwischen der südlichen Vorderkante des jeweiligen Rampentischs und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist ein Abstand von mindestens 21,0 m einzuhalten.

14.3. Die jeweiligen Anlieferungsrampen sind bis zur Vorderkante des Rampentischs beidseitig mit Außenwänden zu errichten, die ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen müssen. Die jeweiligen Anlieferungsrampen sind außerdem bis zur Vorderkante des jeweiligen Rampentischs mit einem Dach zu versehen, das die Anlieferungsrampe vollständig überdeckt und das ein Schalldämmmaß von mindestens 35 dB aufweisen muss.

14.4. Das Dach über dem jeweiligen Rampentisch muss mindestens 6,0 m über der Oberkante des Rampentischs errichtet werden.

14.5. Die nördliche Außenwand der zulässigen Einzelhandelsbetriebe im SO1 muss als geschlossene Wand mit einer Länge von mindestens 60,0 m und einem Schalldämmmaß von mindestens 35 dB ausgebildet werden. Die Höhe dieser Außenwand muss auf einer Länge

von 30,0 m, gemessen ab der westlichen Grenze des festgesetzten SO1, mit einer Höhe von mindestens 7,0 m und im Übrigen mit einer Höhe von mindestens 8,50 m ausgebildet werden. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Höhe (Oberkante) der unmittelbar westlich dieser Wand gelegenen Fahrbahn der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche (B 13).

- 14.6. Räume zur Aufnahme von Aggregaten, zum Beispiel zur Kühlung, dürfen keine Öffnungen Richtung Norden haben.

E.) Hinweise durch Text

1. Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
2. Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe sind im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhenkoten zu vermaßen.
3. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.
4. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Bericht Nr. 217082/5 des Ingenieurbüros Greiner vom 14.01.2021 ist Grundlage der Festsetzungen zum Thema Schallschutz. In dieser schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung wurde die Verträglichkeit des Lebensmittel- und Getränkemarktes und der Parkplätze in Bezug auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung in Gliederungspunkt 7 genannten organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten. Diese sind:
 - Der Betrieb des Lebensmittelmarktes mit Backshop sowie des Getränkemarktes inkl. des zugehörigen Kunden- und Lieferverkehrs und der Ladetätigkeiten ist während der Tageszeit (06:00 bis 22:00 Uhr) uneingeschränkt zulässig.
 - Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit folgenden Ausnahmen:
 - Die Warenanlieferungen in der Anlieferzone an der Ostfassade sowie an der Südwestecke vor dem Backshop sind mit jeweils 1 LKW je Nachtstunde zulässig.

- Der Betrieb der haustechnischen Anlagen ist nachts unter Beachtung der nachfolgend genannten Angaben zur Schalleistung zulässig.
- Die Schalleistungspegel LWA der haustechnischen Anlagen sind wie folgt zu begrenzen:
 - Außenverflüssiger LWA 64 dB(A) tags und nachts
 - Zu- und Abluft Aggregaterraum je LWA 70 dB(A) tags und nachts
 - Außengerät Backshop LWA 70 dB(A) tags und nachts

Sofern die Lage und/oder Schalleistung der haustechnischen Anlagen wesentlich von den Angaben dieser Untersuchung abweichen, ist eine Prüfung und gegebenenfalls Anpassung der Werte erforderlich. Mit entsprechenden Auflagen in der Baugenehmigung ist zu rechnen.

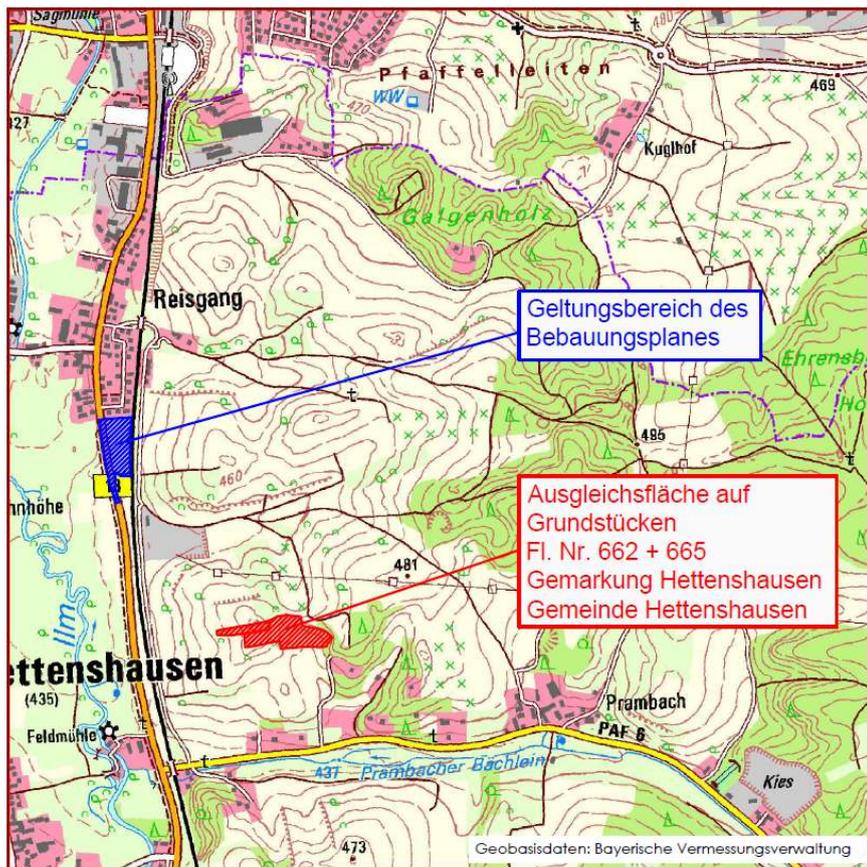
5. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
6. Bei Baumaßnahmen innerhalb der Vogelbrutzeit ist das Vorkommen von bodenbrütenden Vogelarten zu prüfen. Bei positivem Befund ist der Beginn der Bautätigkeit bis zum Abschluss der Bruttätigkeit zu verschieben und jegliche Störung der Brutvorkommen ist zu vermeiden. Die Untere Naturschutzbehörde ist entsprechend zu informieren (vgl. Umweltbericht / Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung – saP / Pkt. 3.4)
7. Zuordnung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 662 und 665, Gemarkung Hettenshausen, Gemeinde Hettenshausen. Dazu wurde zwischen der Gemeinde Hettenshausen und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen.

Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt: 4.030 m².

Zur Sicherung sämtlicher Ausgleichsmaßnahmen wurden an den Ausgleichsgrundstücken beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten des Freistaats Bayern bestellt. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

durchzuführen.



8. Auffüllungen des Geländes dürfen nur mit schadstofffreiem Erdaushub ohne Fremdanteile (Z0-Material) bzw. mit geprüften, güteüberwachten und zertifizierten Recyclingbaustoffen, die die Anforderungen des bayerischen Leitfadens "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen (RC-Baustoffe) in technischen Bauwerken" vom 15.06.2005 erfüllen, erfolgen.
9. Sollten im weiteren Verfahren Bodenverunreinigungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
10. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.
11. Es dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.
12. Niederschlags- und sonstiges Abwasser darf nicht auf Straßengrund abgeleitet werden.
13. Bei der Planung von Gebäuden sind für Vögel gefährliche Glaskonstruktionen möglichst zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für Glasflächen mit einer Größe von mehr als 5 m², die zu

diesem Zweck zum Beispiel mit strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas ausgestattet werden sollten.

14. Die Außenbeleuchtung sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es sollten ausschließlich insektenfreundliche Lichtquellen mit folgenden Merkmalen verwendet werden: LED-Leuchten mit warmweißem Licht (Farbtemperatur unter 3.300 Kelvin), vollständig gekapselte Lampengehäuse (kein Eindringen von Insekten in die Lampen), Lampengehäuse mit Richtcharakteristik (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben).
15. Gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedarf die Errichtung, erhebliche Änderung oder andere Nutzung baulicher Anlagen längs der B 13 in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung des staatlichen Bauamts Ingolstadt (Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB).