

GEMEINDE ROTT

Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Einzelhandel“

SATZUNG

Fassung vom 26.09.2016

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
I-net: www.opla-d.de

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Rott erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), 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), folgenden

Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Einzelhandel“

als Satzung.

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

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Sondergebiet Einzelhandel“ der Gemeinde Rott gilt der vom Büro OPLA, Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung, ausgearbeitete Bebauungsplan in der Fassung vom 26.09.2016, der aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Planzeichnung einschließlich Planzeichenerklärung besteht.

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Einzelhandel“ besteht aus dem Teilgeltungsbereich 1 (Planzeichnung M 1:1.000 (A1)) und dem Teilgeltungsbereich 2 (Planzeichnung Ausgleichsfläche M 2.000 (A2)) mit den Festsetzungen durch Planzeichen (B) und den Verfahrensvermerken (C) in der Fassung vom 26.09.2016 sowie den textlichen Festsetzungen (D, Satzung) in der Fassung vom 26.09.2016.

Beigefügt ist

- die Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom 26.09.2016
- die gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der Verträglichkeit der Verlagerung des Edeka-Marktes, Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GmbH, Augsburg, Fassung vom 13.06.2016

A PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung hat nur im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Textteils Gültigkeit.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

C VERFAHRENSVERMERKE

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt

D TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet SO EH

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Sonstiges Sondergebiet (SO EH)** mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt. Der Einzelhandelsmarkt muss ein Sortiment von mindestens 80 % an Lebensmitteln aufweisen.

Zulässig ist innerhalb des **SO EH** ein großflächiger Einzelhandelsmarkt mit Verkaufsflächen, Personalräumen, Umkleieräumen, Technikräumen, Büroräumen, EDV Räumen, Sonstigen Abstellräumen (z.B. Putzmittelraum) und Sanitäräumen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Zulässige Grundfläche (GR Verbrauchermarkt)

Die Grundfläche (GR) der baulichen Anlage darf maximal 2.140 m² betragen.

2.2 Zulässig ist eine Nettoverkaufsfläche von max. 1.200 m².

2.3 Anzahl der Vollgeschosse

Zulässig ist maximal ein Vollgeschoss.

2.4 Höhe baulicher Anlagen (Verbrauchermarkt)

Die zulässige Wandhöhe (WH) beträgt max. 6,0 m.

Die zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt max. 8,5 m.

2.5 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Dieser muss zwischen 720,0 bis 720,50 m ü.NN liegen.

Oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt für die niedrigere Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gesamthöhe (GH).

3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

3.1 Es gilt die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten, sofern dies innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen möglich ist.

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Untergeordnete bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

(Einkaufsboxen, Müllcontainerboxen oder Außenverkaufsboxen) dürfen bis zu einer max. Grundfläche von 50 m² je Anlage außerhalb der überbaubaren Grundflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes errichtet werden.

3.3 Im Norden, Osten und Süden des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) anzuwenden.

Im Westen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Fl.Nr. 339 (Gemarkung Rott) sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 BayBO nicht anzuwenden.

4 STELLPLÄTZE

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellflächen für Pkw sind in unversiegelter (wasserdurchlässiger) Bauweise herzustellen. Auf dem Grundstück des EDEKA-Marktes sind mind. 80 Parkplätze zu errichten.

5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

5.1 Dachgestaltung

Als Dachformen sind Satteldächer, Pultdächer und Flachdächer zulässig.

5.2 Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Die Fassadengestaltung hat, ausgenommen der Fensterflächen, aus einer Putzfassade im weiß-grauen Farbspektrum zu erfolgen. Bei Satteldächern sind ausnahmsweise auch Giebelverkleidungen zulässig.

5.3 Werbeanlagen

Die Höhe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden darf die maximale Gesamthöhe der Gebäude nicht überschreiten.

Zulässig am Gebäude und als freistehende Werbeanlagen sind Werbelogos und Werbebanner der Eigenwerbung der Nahversorgungsfirmen.

Freistehende Werbeanlagen

Zulässig sind:

- max. ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 3,5 m
- max. drei Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von max. 8,5 m

Nicht zulässig sind für freistehende Werbeanlagen sowie an Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen:

- Blinkende Blitzeffekte bei Leuchtwerbeanlagen,
- Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung,
- Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern,
- Werbeschilder, die bis in den Straßenraum hinein auskragen.

Die beabsichtigten Werbeanlagen müssen als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein.

Der Standort, die Anzahl und die Gestaltung der beabsichtigten Werbeanlagen müssen im Freiflächengestaltungsplan als auch in der Eingabeplanung als Bestandteil des Baugenehmigungsantrags erkennbar sein und sind mit der Gemeinde Rott abzustimmen.

5.4 Einfriedungen

Die Satzung über Einfriedungen der Gemeinde Rott in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

6 ENTWÄSSERUNG UND VERSICKERUNG

6.1 Entwässerung

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Gemeinde Rott (Entwässerungssatzung - EWS) in der jeweils gültigen Fassung ist heranzuziehen.

6.2 Versickerung von Niederschlagswasser

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine Versickerung auf dem Grundstück auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, ist das unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt in die öffentliche Kanalisation abzugeben.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

7 SICHTDREIECK

Zur Sicherung der Sichtverhältnisse ist der Bereich innerhalb des Sichtdreieckes (siehe Planzeichnung; von sichtbehindernden Gegenständen aller Art – auch Anpflanzungen mit einer Höhe von mehr als 0,8 m über dem angrenzenden Fahrbahnrandständig freizuhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind hochstämmige Bäume, wenn die Baumreihe gestaffelt angeordnet ist, der Baumabstand nicht kleiner als 10,0 m ist und die untere Kronenhöhe mind. 2,7 m beträgt.

8 BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG

Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der jeweiligen Bebauung und Wegebefestigung durchzuführen.

Für alle Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Die entsprechen-

den Pflanzenarten und -qualitäten sind der Artenliste (Pkt. E1) unter Hinweise und nachrichtliche Übernahmen zu entnehmen.

Die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände bei Pflanzungen sind einzuhalten, sofern diese nicht durch sinnvolle und zweckmäßige Vereinbarungen zwischen den Beteiligten unterschritten werden können.

8.1 Private Grünflächen

Auf der privaten Grünfläche straßenraumbegleitend zur St2057 sind gemäß der Planzeichnung und der Artenliste (Pkt. E1) heimische Laubbäume I. Ordnung zu pflanzen. Auf den privaten Grünflächen nördlich des Ottilienweges und im Bereich der Stellplätze sind gemäß der Planzeichnung und der Artenliste (Pkt. E1) heimische Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten darf je nach örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden. Die aus der Planzeichnung zu entnehmende Anzahl an Bäumen ist dabei zwingend beizubehalten.

Im Bereich der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf den Flächen mit einer Breite von 3,0 m eine einreihige Strauchhecke aus heimischen Sträuchern gemäß Artenliste und auf den Flächen mit einer Breite von 5,0 m eine zweireihige Strauchhecke aus heimischen Sträuchern gemäß Artenliste zu pflanzen. Der Reihen- und Pflanzabstand der Sträucher beträgt maximal 1,5 m.

Alle bodenoffenen Flächen sind gärtnerisch oder als Wiesen- bzw. Rasenfläche anzulegen.

- 8.2** Die Rodung des Einzelbaums darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Falls die Rodung von Gehölzen oder eine Räumung bzw. baubedingte Nutzung von Vegetationsflächen außerhalb dieses Zeitraums unumgänglich ist, ist dies mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8.3 Pflegemaßnahmen

Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

9 AUSGLEICHSMASSNAHMEN

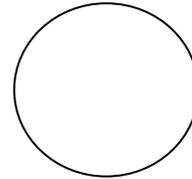
Für die Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft sind durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Einzelhandel“ Flächen für den Ausgleich von **2.579 m²** bereitzustellen.

Der ermittelte Ausgleichsflächenbedarf erfolgt auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 690 der Gemarkung Rott, Gemeinde Rott.

AUSFERTIGEN

Ausgefertigt am __.__.____

.....
Quirin Krötz
Erster Bürgermeister



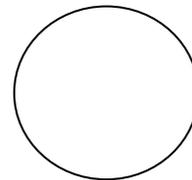
Siegel

INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan Nr. 21 „Sondergebiet Einzelhandel“ tritt mit Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Rott, den __.__.____

.....
Quirin Krötz
Erster Bürgermeister



Siegel

Planverfasser:

OPLA

Bürogemeinschaft für
Ortsplanung & Stadtentwicklung
Architekten & Stadtplaner
Schaezlerstraße 38, 86152 Augsburg



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

Bearbeitung: Werner Dehm, Dipl.-Ing. Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL
Sabrina Kaeschner, M. Sc.

.....
Dipl.-Ing. Werner Dehm
Architekt & Stadtplaner BYAK, SRL

E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

E1 Artenliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden:

Bäume I. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 4x verpflanzt, Stammumfang StU 20-25

(Pflanznamen bot./dt.)

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Quercus in Arten* (Eiche)

Bäume II. Ordnung

Pflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang StU 16-18

(Pflanznamen bot./dt.)

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm.

Pflanzraster: max. 1,5 m x max. 1,5 m

(Pflanznamen bot./dt.)

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus laevigata* (Zweigrifflicher Weißdorn)
- *Crataegus monogyna* (Eingrifflicher Weißdorn)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnl. Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Gewöhnl. Liguster)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- *Rosa canina* (Hunds-Rose)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnl. Schneeball)

E2 Bodendenkmäler

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

E 3 Niederschlagswasserbehandlung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der "Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf den privaten Grünflächen zu versickern.

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

E 4 Altlasten

Altlagerungen, Altstandorte und Altlasten sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altlagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

E 5 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), entschädigungslos hinzunehmen.