



# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Am Stadtpark, 2. Änderung"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)  
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-B)  
zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23.12.2020 (GVBl. S. 663)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.



Sonstiges Sondergebiete ( § 11 Abs. 3 BauNVO)  
"großflächiger Einzelhandel"

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit einer insgesamten Verkaufsfläche von maximal 1.020 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und einem

Sortimentsbereich:

- Lebensmittel

- ergänzende Randsortimente

- Poststelle

- ergänzende, untergeordnete Betriebe und Einrichtungen des Lebensmittelhandwerks

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1.

**0,6**

max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Die GRZ darf für Stellplätze, Zufahrten, Wege, interne Erschließungsanlagen und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,85 überschritten werden.

1.2.2.

**OK max. = 8,50 m**

maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK)

1.2.2.1. Die maximale Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante) bezieht sich auf die dem Gebäude vorgelagerte öffentliche Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der zur Erschließungsstraße zugewandten Hauswand des Gebäudes. Die maximal zulässige Höhe (OK max.) bezieht sich auf die Attika.

### 1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1.

**a**

abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.



Baugrenze

### 1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1.



Straßenbegrenzungslinie

1.5.2.



öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.3.

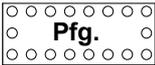


Umgrenzung von Flächen für Stellplätze  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**1.6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.6.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:  
Ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.
- 1.6.2. Begrünung von Dächern:  
Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit Ausnahme der Bereiche die durch technische Anlagen überstellt sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm. Ausgenommen von einer extensiven Dachbegrünung sind Dachflächen von Vordächern.

**1.7. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

1.7.1.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Fläche ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 zu bepflanzen. Pflanzdichte 1 Strauch je 3 m<sup>2</sup> Pflanzgebot.

1.7.2 Die nicht überbauten Freiflächen der privaten Grundstücke sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Sie sind mit Stauden, Gräsern und Gehölzen zu bepflanzen. Es sind überwiegend standortheimische Laubgehölze zu verwenden.

- 1.7.3.  Anzupflanzende Bäume

1.7.3.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 zu pflanzen.

1.7.3.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

**1.8. ARTENLISTEN**

Artenliste 1 - Großbäume  
Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.  
Acer campestre - Feldahorn  
Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Fraxinus excelsior "Westhof's Glorie" - Esche  
Prunus avium - Vogelkirsche  
Pyrus calleryana - Birne  
Quercus robur - Stieleiche

Artenliste 2 - Sträucher  
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.  
Cornus sanguinea - Hartriegel  
Corylus avellana - Hasel  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche  
Prunus spinosa - Schlehdorn  
Rosa canina - Hundsrose  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Viburnum lantana - Wollige Schneeball

**1.9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1. Die Öffnungs- und Anlieferzeiten werden auf den Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.

**1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN**

- 1.10.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
(§ 9 Abs.7BauGB)

**1.11. NUTZUNGSSCHABLONE**

<b>SO</b>	
großflächiger Einzelhandel	
<b>0,6</b>	<b>a</b>
<b>OK max= 8,50m</b>	

Art der baul. Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

Füllschema der  
Nutzungsschablone

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

### 2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Es sind nur Flachdächer zulässig
- 2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Es sind die Vorgaben zur 380 kV-Hochspannungsfreileitung (Ziffer 3.1.1.) zu beachten.

### 2.2. WERBEANLAGEN

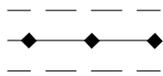
- 2.2.1. Werbeanlagen an oder auf der Dachfläche sowie Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.  
Werbeanlagen pro Einzelanlage dürfen 12 m<sup>2</sup> und bezogen auf alle Anlagen eine Gesamtfläche von 48 m<sup>2</sup> pro Fassadenseite nicht überschreiten.  
Es ist an der Grundstückszufahrt eine Werbestelle bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m zulässig.

### 2.3. ABSTANDSFLÄCHEN

- 2.3.1. Die Abstandsflächen sind gemäß der "Satzung über die abweichenden Maße der Abstandsflächen in der Stadt Senden" vom 25.03.2021 nachzuweisen.

## 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### 3.1. Hochspannungsleitung der terranets bw GmbH



380-kV Hochspannungsfreileitung der terranets bw GmbH (Dellmensingen - Meitingen, Bl. 4521) mit Schutzstreifen

- 3.1.1. Bedachungen von Gebäude innerhalb des Schutzstreifens der Hochspannungsfreileitung sind entsprechend den Anforderungen der DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen", Teil 7 auszuführen. Glasdächer und Solaranlagen sind innerhalb des Schutzstreifens nicht zulässig.
- 3.1.2. Von den einzelnen, ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe sind der Amprion GmbH Bauunterlagen zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.
- 3.1.3. Die Hochspannungsfreileitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben. Es ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten.
- 3.1.4. Innerhalb des Leitungsschutzstreifens dürfen nur Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3,0 m erreichen.

### 3.2. Erdgashochdruckleitung der Amprion GmbH

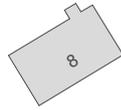


Erdgashochdruckleitung DN 550 mit Schutzstreifen

- 3.2.1. Im Schutzstreifen der Gashochdruckleitung dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet, sowie Bäume gepflanzt werden. Auch Dachvorsprünge und ähnliche Gebäudeteile dürfen nicht in den Schutzstreifenbereich hineinragen.
- 3.2.2. Die Errichtung von Dauerstellplätzen (z.B. für Container, Wohnwagen usw.) sowie das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien in Schutzstreifenbereich ist unzulässig. Alle baulichen Maßnahmen in Schutzstreifen der Gashochdruckleitung sind mit der Amprion GmbH abzustimmen.

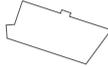
## 4. HINWEISE

4.1.



bestehende Bebauung

4.2.



geplante Bebauung

4.3.



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

### 4.4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

### 4.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Aufgrund der im Zuge der archäologischen Begleitung der Erschließung des Baugebietes " Am Stadtpark" wurden verschiedene Bodendenkmäler aufgedeckt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Bodendenkmäler mit hoher Wahrscheinlichkeit in das Plangebiet hinein erstrecken. Es bedarf daher für alle Bodeneingriffe eine vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

### 4.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

### 4.7. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerweggesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Neu-Ulm behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

### 4.8. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.