



- 5. Grünordnung**
- Verkehrsgrünfläche
 - private Grünfläche
 - Pflanzbindung**
 - Vorhandene und zu erhaltende Bäume
 - Vorhandene und zu erhaltende geschlossene Gehölzpflanzungen
 - Anpassung der Höhenentwicklung nach Freiflächengestaltungsplan
 - Strauchpflanzung ohne Standortangabe**
 - Die Fläche zwischen Erschließungsstraße und Baukörper wird als Grünfläche erhalten und auf einem Flächenanteil von mind. 20% mit Strauchgruppen bepflanzt. Neben standortheimischen Sträuchern sind auch untergeordnet eingebürgerte Ziergehölze zulässig.
 - Entlang der Weissenburger Straße werden standortheimische Bäume und Strauchgruppen gepflanzt.
 - Die Parkplatzflächen sind mit Bäumen und Pflanzbeeten zu begrünen.
 - Ausgleichsflächen**
 - Ausgleichsflächen über die Flächen und Maßnahmen auf dem Grundstück (Flächen für ruhenden Verkehr und Grünflächen) hinaus, können falls erforderlich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 602 Gemarkung Weißeisheim (Teilfläche 1.410 m²) nachgewiesen werden (Schaffung von Retentionsraum und ökologische Gestaltung).
- 6. Immissionsschutz**
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind einzuhalten.
- Die Schallimmissionsprognose aus Gutachterlichem Bericht Nr. 10554 und Überarbeitung bzw. Stellungnahme Nr. 1055F v. 20.07.2004 sowie die Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2713A v. 08.03.2022 des Büros Messinger + Schwarz, sind Anlage des Bebauungsplanes.
- Flächenbezogener Schalleistungspegel:
Folgende Schalleistungspegel werden festgesetzt:
- | Bezeichnung | Flächenschalleistungspegel | |
|-------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | Tag in dB(A)/m ² | Nacht in dB(A)/m ² |
| F1 | 58 | 43 |
| F2 | 52 | 37 |
| F3 | 58 | 43 |
- Abgrenzung von unterschiedlichen Schalleistungspegelparzellen
- Bezeichnung von Schalleistungspegelparzellen
- Lieferverkehr zur Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr, z.B. Anlieferung durch LKW) sind im Planungsgebiet nicht erlaubt.
- Abfall und lärmerezeugende mülltechnische Aggregate (z.B. Müllpressen) sind zur Vermeidung von Geruchs- u. Lärm-belästigungen in geschlossenen Räumen zu lagern bzw. lärm- und emmissionsgeschützt aufzustellen.
- 7. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)**
- Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig, die Flachdächer über dem Erdgeschoss müssen begrünt werden.
- Die Fassadengestaltung ist mit der Stadt Treuchtlingen abzustimmen.
- Werbeanlagen
Schilder und Werbeanlagen sind in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung mit der Stadt Treuchtlingen abzustimmen und sind genehmigungspflichtig.
- Die Werbeanlagen innerhalb der Umgrenzung an der Nürnberger Straße sind unter Punkt 3, genauer definiert.
- Größfächiges Hinterlegen von Fenstern mit Werbung ist unzulässig.
- Leuchtwerbung in greller blendender Form als Blink- oder Lauf-schriftzeichen ist unzulässig.
- Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante ist unzulässig.
- 8. Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Maßzahlen in Meter
- Parkplatz
- Anlieferung
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Gebäude bestehend
- Vorhandene, zur Beseitigung vorgesehene Bäume
- Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.
Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.

Satzung

Die Stadt Treuchtlingen erlässt aufgrund § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1, §§ 9, 10, 12 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, der Verordnung über die baulichen Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung Baunutzungsverordnung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung den Bebauungsplan TR Nr. 7 „Galgenbuck“ - 13. Änderung im Bereich des Verbrauchermarktes als Satzung.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt die von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom und die auf dieser vermittelten Festsetzungen.

§ 2
Bestandteile dieser Satzung

Vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung mit
1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und
2. textlichen Festsetzungen sowie
3. Vorhaben- und Erschließungsplan Stand 04.04.2022

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich.

STADT TREUCHTLINGEN
LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN
BEBAUUNGSPLAN TR 7 - 13. ÄNDERUNG
IM BEREICH DES VERBAUCHERMARKTES

Festsetzungen
gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

- 1. Art der baulichen Nutzung**
- Sondergebiet: Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe nach § 11 (2) BauNVO
- Innerhalb des Sondergebietes sind zulässig:
- Einkaufszentrum und großflächige Handelsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge
- zwei Spielhallen mit je maximal 130 m² (Nettogasfläche)
- Die gesamte Verkaufsfläche (VKF) des Sondergebietes wird auf maximal 3.700 m² begrenzt.
- Die VKF ist für folgende Branchen begrenzt auf:
- SB-Markt: 2.365 m²
 - davon integrierte Drogerieabteilung 200 m²
 - davon integrierte Non-Food-Abteilung 150 m²
 - > NonFood-Anteil somit bei rund 15 %
 - Bäckshop im Eingangsbereich des SB-Marktes Verkaufsfläche incl. Sitzbereich 75 m²
 - separater Getränkemarkt (Gesamtverkaufsfläche) davon Postlager 15 m² 400 m²
 - Textilfachmarkt 480 m²
 - Dienstleister, Gastronomie und Ergänzungssortiment 260 m²
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- Grundflächenzahl 0,65
 - Geschossflächenzahl 1,35
 - WH 11,0 maximal zulässige Wandhöhe über Geländeoberkante Nürnberger Straße (Geländeoberkante = 412,00 üNN)

- 3. Bauweise, Baugrenzen**
- abw Abweichende Bauweise
in Anlehnung an offene Bauweise, jedoch Gebäude und Gebäudegrößen > 50 m Länge zulässig.
- Baugrenze
Die Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenanlagen, Licht-schächte, Stützmauern und Vordächer ist zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).
- Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO 2021 wird die Tiefe der Abstandflächen mit 0,2 H, aber mindestens 3,0 m festgesetzt.
- Umgrenzung von Flächen für den ruhenden Verkehr.
Innerhalb dieser Fläche sind Packstationen mit einem Rauminhalt von insgesamt max. 50 m³ möglich.
Wahl des Standorts nur innerhalb dieser Fläche.
- Umgrenzung von Flächen für die Aufstellung von Werbeanlagen
maximale Größe der Werbefläche: 15 m²
Die Gesamthöhe darf 4,00 m über Gelände nicht überschreiten.
- 4. Verkehrsflächen**
- Strassenbegrenzungslinie, Begrenzungslinie sonstiger Verkehrsflächen
 - Strassenverkehrsflächen
 - Fuß- und Radweg
 - private Erschließungsfläche
 - Einfahrtsbereich (Anlieferung)
 - Ein- und Ausfahrtbereich (Zu- und Abfahrt Kunden)

- 5. Grünordnung**
- Verkehrsgrünfläche
 - private Grünfläche
 - Pflanzbindung**
 - Vorhandene und zu erhaltende Bäume
 - Vorhandene und zu erhaltende geschlossene Gehölzpflanzungen
 - Anpassung der Höhenentwicklung nach Freiflächengestaltungsplan
 - Strauchpflanzung ohne Standortangabe**
 - Die Fläche zwischen Erschließungsstraße und Baukörper wird als Grünfläche erhalten und auf einem Flächenanteil von mind. 20% mit Strauchgruppen bepflanzt. Neben standortheimischen Sträuchern sind auch untergeordnet eingebürgerte Ziergehölze zulässig.
 - Entlang der Weissenburger Straße werden standortheimische Bäume und Strauchgruppen gepflanzt.
 - Die Parkplatzflächen sind mit Bäumen und Pflanzbeeten zu begrünen.
 - Ausgleichsflächen**
 - Ausgleichsflächen über die Flächen und Maßnahmen auf dem Grundstück (Flächen für ruhenden Verkehr und Grünflächen) hinaus, können falls erforderlich auf dem Grundstück Fl.-Nr. 602 Gemarkung Weißeisheim (Teilfläche 1.410 m²) nachgewiesen werden (Schaffung von Retentionsraum und ökologische Gestaltung).
- 6. Immissionsschutz**
- Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind einzuhalten.
- Die Schallimmissionsprognose aus Gutachterlichem Bericht Nr. 10554 und Überarbeitung bzw. Stellungnahme Nr. 1055F v. 20.07.2004 sowie die Gutachterliche Stellungnahme Nr. 2713A v. 08.03.2022 des Büros Messinger + Schwarz, sind Anlage des Bebauungsplanes.
- Flächenbezogener Schalleistungspegel:
Folgende Schalleistungspegel werden festgesetzt:
- | Bezeichnung | Flächenschalleistungspegel | |
|-------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | Tag in dB(A)/m ² | Nacht in dB(A)/m ² |
| F1 | 58 | 43 |
| F2 | 52 | 37 |
| F3 | 58 | 43 |
- Abgrenzung von unterschiedlichen Schalleistungspegelparzellen
- Bezeichnung von Schalleistungspegelparzellen
- Lieferverkehr zur Nachtzeit (22:00 Uhr - 6:00 Uhr, z.B. Anlieferung durch LKW) sind im Planungsgebiet nicht erlaubt.
- Abfall und lärmerezeugende mülltechnische Aggregate (z.B. Müllpressen) sind zur Vermeidung von Geruchs- u. Lärm-belästigungen in geschlossenen Räumen zu lagern bzw. lärm- und emmissionsgeschützt aufzustellen.
- 7. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 81 BayBO)**
- Im Geltungsbereich sind für Hauptgebäude Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig, die Flachdächer über dem Erdgeschoss müssen begrünt werden.
- Die Fassadengestaltung ist mit der Stadt Treuchtlingen abzustimmen.
- Werbeanlagen
Schilder und Werbeanlagen sind in Art, Größe, Farbe, Material und Anordnung mit der Stadt Treuchtlingen abzustimmen und sind genehmigungspflichtig.
- Die Werbeanlagen innerhalb der Umgrenzung an der Nürnberger Straße sind unter Punkt 3, genauer definiert.
- Größfächiges Hinterlegen von Fenstern mit Werbung ist unzulässig.
- Leuchtwerbung in greller blendender Form als Blink- oder Lauf-schriftzeichen ist unzulässig.
- Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkante ist unzulässig.
- 8. Sonstige Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Maßzahlen in Meter
- Parkplatz
- Anlieferung
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- bestehende Grundstücksgrenzen
- Flurstücksnummern
- Gebäude bestehend
- Vorhandene, zur Beseitigung vorgesehene Bäume
- Sichtdreieck mit Maßzahlen
Innerhalb des Sichtdreiecks dürfen außer Zäunen Hochbauten nicht errichtet werden; Anpflanzungen aller Art und Zäune, sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 80 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.
Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.

- VERFAHREN**
- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom die 13. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
 - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
 - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
 - Die Stadt hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Treuchtlingen, den
STADT TREUCHTLINGEN
- Dr. Dr. Kristina Becker,
Erste Bürgermeisterin
- e) Ausgefertigt
- Treuchtlingen, den
STADT TREUCHTLINGEN
- Dr. Dr. Kristina Becker,
Erste Bürgermeisterin
- f) Der Satzungsbeschluss zu der Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Bebauungsplanänderung ist damit in Kraft getreten.
- Treuchtlingen, den
STADT TREUCHTLINGEN
- Dr. Dr. Kristina Becker,
Erste Bürgermeisterin

STADT TREUCHTLINGEN
LANDKREIS WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN TR 7 - 13. ÄNDERUNG
IM BEREICH DES VERBAUCHERMARKTES

M 1:1000



Lageplan M 1 : 5.000
BayernAtlas Webkarte, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022
GEZ: 28.04.2022 SMK/JE

VORHABENTRÄGER:
ISARKIES Wohn- und Gewergrund GmbH & Co. KG
Am Steinberg 1
D-84051 Unterwattenbach

PLANUNG:
MOSER + ZIEGELBAUER
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU GMBH

MITTLERE GERBERGASSE 2 86720 NÖRDLINGEN
TELEFON 09081/29018-0 TELEFAX 09081/29018-19
ARCHITEKTEN@MOSER-ZIEGELBAUER.DE

ENTWURF