



**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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353)

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 (Nettogastfläche)

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 %

- Backshop 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

Geschosflächenzahl 1,35

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, Lichtschächte, Stützmauern und Vordächer ist zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO 2021 wird die Tiefe der Abstandsflächen 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

Querungshilfe für F+R, bei Zu- und Abfahrtsbereich Kunden, mit leicht erhöhtem Granitpflaster

FuG- und Radweg

Fußweg

private Erschließungsfläche

Einfahrtsbereich (Anlieferung)

Ein- und Ausfahrtsbereich (Zu- und Abfahrt Kunden)

Schleppkurven für den Lieferverkehr

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 Weißburger 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 Weiteisheim (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. 1055A 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 mülletechnische Aggregate (z.B. Müllpressen) sind zur Vermeidung von Geruchs- u. Lärm-belästigungen in geschlossenen Räumen zu lagern bzw. lärm- und emissionsgeschützt aufzustellen.

7. Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen (Art. 61 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.

Großflächiges 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. a. mit dem Grundstück nicht festverbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 90 cm über eine durch die Dreieckspunkte gelegte Ebene erheben würden.
Die Pflanzung von Bäumen mit Hochstämmen ist zulässig.

zu Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:
Mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerung von Heizöl, Wärmepumpen) darf nur so umgegangen werden, dass keine Verunreinigung von Boden, Grundwasser oder anderen Gewässern erfolgen kann. Beim Bau entsprechender Vorhaben ist das WHG und BayWG; hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen die AwSV (Anlagenverordnung) zu beachten. Die nach diesen Vorschriften erforderlichen Maßnahmen sind im Rahmen der Bauanträge detailliert darzustellen.

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 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353) 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. 61 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 Baugbietes gilt die von MOSER + ZIEGELBAUER, Architektur und Städtebau GmbH, Mittlere Gerbergasse 2, 86720 Nördlingen, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 20.10.2022 und die auf dieser vermerkten 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 20.10.2022

§ 3 Inkrafttreten

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

VERFAHREN

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.04.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Treuchtlingen Nr. 7 „Galgenbuck“ - 13. Änderung im Bereich des Verbrauchermarktes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2022 bis 17.06.2022 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.04.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.05.2022 bis 17.06.2022 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 21.10.2022 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.04.2022 als Satzung beschlossen.

Treuchtlingen, den 21. Okt. 2022
STADT TREUCHTLINGEN

Dr. Dr. Kristina Becker,
Erste Bürgermeisterin

Ausgefertigt
Treuchtlingen, den 21. Okt. 2022
STADT TREUCHTLINGEN

Dr. Dr. Kristina Becker,
Erste Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 21. Okt. 2022, gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Stadt Treuchtlingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Treuchtlingen, den 21. Okt. 2022
STADT TREUCHTLINGEN

Dr. Dr. Kristina Becker,
Erste Bürgermeisterin

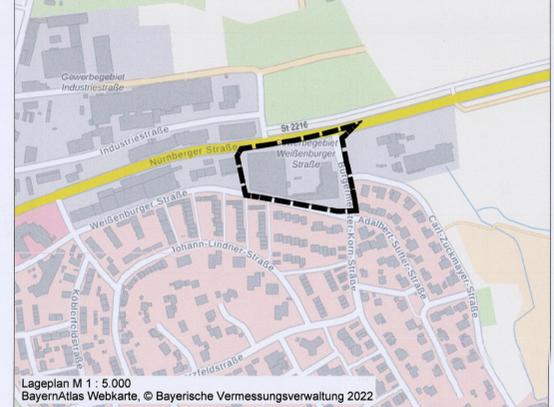
Treuchtlingen, den 24. Okt. 2022
STADT TREUCHTLINGEN

Dr. Dr. Kristina Becker,
Erste Bürgermeisterin

**STADT TREUCHTLINGEN
LANDKREIS
WEISSENBURG-GUNZENHAUSEN**

**BEBAUUNGSPLAN TR 7 - 13. ÄNDERUNG
IM BEREICH DES VERBAUCHERMARKTES**

M 1:1000



GEZ: 28.04.2022/ 20.10.2022 SMK/JE

VORHABENTRÄGER:

EKZ Treuchtlingen Erste GmbH & CO. KG
Am Steinberg 1,
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

SUSANNE MOSER-KNOLL
DIPLOM-INGENIEURIN URB.
ARCHITECTIN
STADTPLANERIN
ANTHON ZIEGELBAUER
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITECT
STADTPLANER
HELMUT GUCKERT
DIPLOM-INGENIEUR (FH)
ARCHITECT
STADTPLANER