Der Markt Flachslanden erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Art. 1 des Gesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist"

folgende Satzung über die

3. Änderung des Bebauungsplanes "Kellerfeld"

§ 1
Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Kellerfeld" in Flachslanden gilt die vom Ingenieurbüro Christofori und Partner ausgearbeitete Planzeichnung vom 20.06.2006, zuletzt überarbeitet vom Ingenieurbüro Heller am __.__.2025, die zusammen mit den nachfolgenden weiteren Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

1. Der gesamte Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel im Sinne der § 6, 8 und 11 Abs. 3 Nr. 2 der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548), festgesetzt. Unzulässig sind reine Lagerplätze.

2. Der Geltungsbereich der 3. Änderung betrifft die Änderung des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet, die Festsetzungen zum Gewerbegebiet und zum Sondergebiet bleiben von der Änderung unberührt.

3. Für das Mischgebiet sind nur Nutzungen nach § 6 Abs. (2) Ziffer 1, 2 und 4 zulässig. Die Abgrenzung geht aus dem Planteil hervor.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung gelten die im Planblatt festgesetzten Höchstwerte, soweit sich in Einzelfällen aus den festgesetzten, überbaubaren Flächen und Geschosszahlen sowie den Grundstücksgrößen nicht ein geringes Maß der baulichen Nutzung ergibt.

Im Bereich an der Staatsstraße 2253 — Misch-, Gewerbe- und Sondergebiet — sind die Gebäude und deren Gestaltung gemäß architektonischen und ortsprägenden Gesichtspunkten mit der Marktverwaltung und dem Landratsamt abzustimmen.

§ 4
Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschoß-Fußbodenoberkante der jeweiligen Gebäude wird zur Bestimmung der max. zugelassenen Traufhöhe von 8,00 m bzw. 12,00 m mit max. 0,50 m über der zutreffenden Höhe der jeweiligen Verkehrsfläche festgesetzt.

In den Bauanträgen sind jeweils nachweisbare, vorhandene Geländeprofile einzutragen, die sowohl den derzeitigen als auch den zukünftigen Geländeverlauf erkennen lassen. Angaben sind auf Normalnull zu beziehen.
Im Bereich der St 2253 kann eine höhenmäßige Abstufung der Gebäude aus architektonischen und ortsprägenden Gesichtspunkten verlangt werden.

§ 5
Bauordnungsrechtliche Vorschriften

Die max. zulässige Zaunhöhe beträgt 2,00 m. Die Ausführung muss in hellgrauem Maschendraht erfolgen. An den Straßenfronten können Ausnahmen in Bezug auf Zaunart zugelassen werden.

Reflektierende Dächer und Fenster, außer Sonnenkollektoren, sind unzulässig.

§ 6
Grünordnung

1 Gebote für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Sämtliche festgesetzten Bepflanzungen sind während des Anwachsens fachgerecht zu pflegen und auf Dauer zu unterhalten.

1 a Öffentliche Grünflächen

Für eine wirksame Ein- und Durchgrünung des Sonder-, Misch- und Gewerbegebietes werden folgende Maßnahmen auf öffentlichen Flächen festgesetzt:

- Die Eingrünung der Ränder des Gebietes zur freien Landschaft und zur Staatsstraße 2253 mit einer 2-reihigen Hecke (Artenauswahl nach der beiliegenden Pflanzenliste); diese Pflanzung erfolgt in direktem Zusammenhang mit der gleichartigen privaten Grundstückseingrünung; Breite des öffentlichen Pflanzstreifens: 5,00 m

- Die Bepflanzung der Erschließungsstraße mit großkronigen Straßenbäumen (Artenauswahl nach der beiliegenden Pflanzenliste) als Hochstämme, Stammumfang mind. 16/18

- Die naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des vorgesehenen Rückhaltebeckens mit der Schaffung einer Flachwasserzone mit Röhricht

- Pflanzung einer Obstwiese auf der nördlich zwischen allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet angrenzenden Fläche (nördlich der verlegten Kreisstraße AN 21)

- Wiesennutzung der nördlich angrenzenden Fläche zwischen Mischgebiet und allgemeinem Wohngebiet in extensiver Wirtschaftsweise

1 b Private Grünflächen

Für eine wirksame Durchgrünung des Sonder-, Misch- und Gewerbegebietes werden folgende Maßnahmen auf privaten Flächen festgesetzt:

- Durchgrünung
  Entlang der Grundstücksgrenzen benachbarter Gewerbeflächen und zum Rand des Misch- und Gewerbegebietes (ohne Sondergebiet) ist beiderseits eine jeweils 2-reihige Gehölzpflanzung in einer Mindestbreite von jeweils 3,00 m anzulegen und entsprechend der beiliegenden Pflanzliste zu bepflanzen.
  Diese Pflanzungen müssen vom äußeren Rand der Grundstücke lückenlos bis zur Erschließungsstraße verlaufen. In diesen Pflanzstreifen können auch die Gräben zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers von Dach- und Belagsflächen (siehe § 7) angeordnet werden (z. B. als Mulden-Rigolen-Systeme).

- Parkplatzbegrünung
  Parkplätze im Gewerbegebiet und Mischgebiet sind mit Hochstamm-Bäumen (3 x verschult, Stammumfang 16/18) zu begrünen. Dabei ist mindestens ein Baum pro fünf Stellplätze vorzusehen.

- Wandbegrünung
  Fensterlose Wandflächen im Gewerbegebiet und Mischgebiet von mehr als 30 m2 sind mit Kletterpflanzen entsprechend der beiliegenden Pflanzliste zu begrünen. Dabei ist eine Kletterpflanze pro 3,00 m Wandlänge zu verwenden.

2 Bodenversiegelung, Oberflächenwasser

Die öffentlichen und privaten PKW-Stellplätze im Gewerbegebiet und Mischgebiet sind mittels wasserdurchlässiger Oberflächenbeläge (z. B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, versickerungsfähiges Pflaster) zu befestigen, soweit die entwässerungsrechtlichen Vorschriften dies zulassen.

3 Freiflächenplan

Dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan (im Maßstab des Bauplanes) mit der Darstellung der geforderten grünordnerischen Maßnahmen, einschließlich der Abstimmung mit den Nachbarn, beizufügen.

§ 7
Rückhaltung/Trennung von Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Freiflächen ist von der Schmutzwasserkanalisation getrennt über offene Grabensysteme zur Versickerung und Verdunstung bis zur Grundstücksgrenze (Außenbereich) zu führen und in den Vorflutgraben zu den Rückhaltebecken und Gräben einzuleiten.

§ 8
Ergänzende Festsetzungen zur 3. Änderung

1. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche dürfen keine Immissionsorte im Sinne der TA Lärm entstehen. Demnach sind keine zu öffnende Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zulässig. Fenster mit Festverglasung zur Belichtung sind zulässig. Fenster von Bädern, Treppenhäusern, Küchen o.ä. sind möglich, wenn diese keine zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räume sind. Alternativ kann durch bautechnische Maßnahmen (z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches) vor dem zu öffnenden Fenster auf die Überschreitung reagiert werden, sofern dadurch keine Immissionsorte nach TA Lärm entstehen. Die vorgeschlagenen Schallschutzmaßnahmen stehen im Einklang mit Art. 45 Bayerischen Bauordnung BayBO (Fassung 28.02.2025), wonach Aufenthaltsräume ausreichend belüftet werden müssen.

2. Hinweise zum Immissionsschutz

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren ist zwingend der Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2018-01 für Gebäude (alle Fassadenseiten) mit schutzbedürftiger Nutzung (Wohn-, Büronutzungen etc.) zu führen, falls die in der Anlage A5.2/1 – Punkt 5 b der eingeführten BayTB (Bayerische Technische Baubestimmungen) genannten maßgeblichen Außenlärmpegel überschritten sind.

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN – Normen und weiteren Regelwerken werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der zuständigen Verwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim deutschen Patent- und Markenamt

§ 9
Rechtskraft

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom __.__.2025 tritt mit dem Tage der Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Markt Flachslanden, den __.__.2025

Siegel

.....
Hans Henninger, Erster Bürgermeister