

# Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan "Nr. 14 Nahversorgungszentrum Lenting, Nürnberger Straße"

Rechtsgrundlagen  
 1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist  
 2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist  
 3. Planzonenverordnung (PlanZV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist  
 4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14. August 2007  
 5. Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erhaltung der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG) vom 23.02.2011  
 6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 16. Februar 2012 (GVBl. S. 30)

## A: Festsetzungen

- Geltungsbereich**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
  - Grenze des Bereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans
- Art der baulichen Nutzung**
  - Sondergebiet großflächiger Einzelhandel**  
Zulässig sind nur Lebensmittel-Vollsortimenter nach der Betriebsartenbeschreibung "Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010" (BfE - Handelsberatung/Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie München). Diese ist als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Verkaufsfläche darf 1.800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Sondergebiet Einzelhandel**  
Zulässig sind nur Fachmärkte für den Verkauf von Drogerieartikeln aller Art mit Parfümerie/Feinkosmetik und Schreibwaren als Einzelhandelsbetriebe. Die Verkaufsfläche darf 799 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Sondergebiet Einzelhandel**  
Zulässig sind nur Lebensmittel-Discounters nach der Betriebsartenbeschreibung "Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010" (BfE - Handelsberatung/Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie München). Diese ist als Anlage Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die Verkaufsfläche darf 799 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - Sondergebiet Dienstleistung und Büroronutzung**  
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung Dienstleistung und Büroronutzung. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).
  - Verkaufsfläche im Sinne 2.1 bis 2.3.**  
Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenaufläufen, einschließlich aller Bodenbeläge, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lageräume, Vorbereitungs- und Zubereitungs-räume, Bürofächern). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone und der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenaufläufe, einschließlich der Flächen für Konzessionäre.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

- maximale Wandhöhe**
- Oberkante Erdgeschoss-Fertigfußboden (OKF)** ist für das jeweilige Baugrundstück im Bebauungsplan festgesetzt
- GRZ** Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Nebenanlagen (im Sinn von § 14 BauNVO) sowie Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- GFZ** Die Geschossflächenzahl beträgt 0,45
- Bauliche Ordnung**
  - Baugrenze**
  - Bauweise**  
offene Bauweise  
abweichende Bauweise - Gebäudelängen > 50 m zulässig
  - Dächer**
  - Als Dachform sind Flachdächer zulässig.
  - Dachaufbauten**  
Technische Einrichtungen auf Dächern, wie z.B. Lüftungs- und Photovoltaikanlagen müssen um das Maß ihrer Höhe von dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut zurückversetzt werden.
  - Abstandsflächen**  
Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,25 H, mindestens 3 m.
  - Lärmschutz**  
Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass unter Einhaltung der Randbedingungen keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Immissionsprognose erforderlich sind.  
*Die einzuhaltende Randbedingungen sind:*  
- In der lauteften Nachtschicht ist maximal eine Anlieferung mit einem Lkw inkl. Rangievorgängen und Ladestigkeiten zeitgleich für jeden Verbrauchermarkt zulässig  
- Die Zahl von 40 Palettenumschlägen in 1 h (Verbrauchermärkte), bzw. von 50 Rollwagenbewegungen / h (Drogeriemarkt) darf dabei nicht überschritten werden.  
- Die Laderampe des südlich vorgesehenen Verbrauchermarkts ist mit einer integrierten Toranklappung und einer Innenrampe auszustatten.  
- Die Schallleistung der technischen Anlagen auf dem Dach der jeweiligen Märkte darf in der lauteften Nachtschicht 70 dB(A) nicht überschreiten.
  - Werbeanlagen**  
Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.  
Pro Gebäude sind drei Fahnenmasten im Bereich der privaten Grundfläche zulässig.  
Die Werbeanlagen dürfen die Traufkanten der jeweiligen Gebäude nicht überragen.  
Freistehende Werbeanlagen, wie z.B. Pylon sind nur an der mit X gekennzeichneten Stelle zulässig.  
Maximale Höhe 7,7 m, maximale Breite 3,0 m.
  - Grünordnung**
    - Private Grünfläche
    - Öffentliche Grünfläche
    - zu pflanzende Bäume 1. Wuchsortung  
Pflanzgebot (siehe Artenauswahlliste Ziff. 9.6)  
zu pflanzende Bäume 2. Wuchsortung  
Pflanzgebot (siehe Artenauswahlliste Ziff. 9.6)

- zu pflanzende geschnittene Hecke  
Pflanzgebot (siehe Artenauswahlliste Ziff. 9.6)
- Grünordnerische Festsetzungen zur Bebauung** (nach § 9, Absatz 1, Nr. 15, u. Nr. 25 BauGB):  
Ziel der Grünordnung ist die Durchgrünung des Vorhabengebietes sowie die Einbindung des Baugbietes in den Landschaftsraum am Rand der bestehenden Bebauung (Ortsrandgestaltung).  
Die vorgesehene Freiflächenentwicklung mit Anlage der festgesetzten Grünflächen und den damit verbundenen Anpflanzungen sind, anhand qualifizierter Freiflächengestaltungspläne mit Pflanzschemata und genauer Pflanzlisten, im Bauantrag nachzuweisen.
- Artenauswahlliste**  
Bäume 1. Wuchsortung  
Mindestqualität Hochstamm 3-4xv., StU 12-14  
Acer platanoides - Spitz-Ahorn  
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche  
Quercus robur - Steieleiche  
Tilia cordata - Winter-Linde  
Bäume 2. Wuchsortung  
Mindestqualität Hochstamm o. Solitär 3-4xv., StU 12-14 o. 250-300 cm  
Acer campestre - Feld-Ahorn  
Carpinus avium "Plena" - Vogel-Kirsche, gefüllt blühend  
Fraxinus ornus - Manna-Esche  
Juglans regia - Walnuss  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Prunus avium "Plena" - Vogel-Kirsche, gefüllt blühend  
Pyrus calleryana "chanceleer" - Chinesische Birne  
Sorbus aria - Mehlbeere  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Ligustrum vulgare - Liguster \*)  
Heckenpflanzen  
Acer campestre - Feldahorn  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Taxus baccata - Walnuss  
\*) gemäß GUV - Si 8018 - Liste mehr oder weniger giftige Früchte/Pflanzenteile
- Ausgleichsfläche (Flurstück Nr. 362) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
siehe Ausgleichsflächenplan
- Erschließungsflächen**
  - Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Begrenzungslinie
  - Private Verkehrsfläche
  - Private Parkfläche  
Pkw-Stellplätze
  - Gehweg
  - Geh- und Radweg
- Ver- und Entsorgungsanlagen**
  - Transformatorstation
  - Anlage für die Müllentsorgung
- Sonstiges**
  - Flurgrenzen
  - Flurnummern
- Allgemeine Hinweise**  
Die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere und Pflanzen, Mensch, Landschaft, Kultur- und Sachgüter werden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan behandelt.  
Die künstliche Beleuchtung von Verkehrsflächen, Gebäuden und (Reklame-) Wänden ist so auszuführen und zu betreiben, dass ihre negative Auswirkung auf dämmerungs- oder nachtaktive Insekten auf ein Minimum reduziert wird.

## B: Kennzeichnung

- Ver- und Entsorgung** (Richtigkeit der Leitungsverläufe ohne Gewähr)
  - Unterirdische Versorgungsleitung Gas**
  - Elektrische Freileitung der DB Energie GmbH (110 kV) mit Schutzzonen und Maststandorten**

## C: Hinweise

- Wasserwirtschaft**  
Das Vorhaben ist an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen.
  - Abwasser  
Die Gebäude müssen an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden. Hausdrainagen dürfen nicht an den Abwasserkanal angeschlossen werden.
  - Niederschlagswasser  
Niederschlagswasser ist mit geeigneten Vorrichtungen zu versickern.
  - Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung  
Für die erlaubnissfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die "Anforderungen der Verordnung über d. erlaubnissfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser" (Niederschlagswasserfeststellungsverordnung-NWFriV), die hierzu eingeführten technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, in der jeweils gültigen Form) zu beachten. Ist die NWFriV nicht anwendbar, so ist eine wassersichere Erlaubnis erforderlich. Diese ist so rechtzeitig beim Landratsamt zu beantragen, dass vor Einleitungsbeginn das wassersichere Verfahren durchgeführt werden kann. Bei der Planung sind das Merkblatt ATV-DWK-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und das DWA-A 138 zu berücksichtigen.  
Bei der Bebauung und Gestaltung der Freiflächen, einschließlich Stell- und Parkplätzen ist der Versiegelungsgrad auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Anfallendes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in straßenbegleitende Mäulen geleitet und dort versickert. Das Niederschlagswasser von privaten Verkehrsflächen soll ebenfalls über Mäulen oder besser noch breitflächig versickert werden.  
Die Errichtung von unterirdischen Versickerungsanlagen nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA-A 138, DWA-M 152, etc.) ist dort geplant, wo eine breitflächige und/oder Mäulenversickerung technisch nicht möglich ist und gleichzeitig die Boden- und Grundwasserverhältnisse dies zulassen.
- Landwirtschaft**  
Bedingt durch die Ortsanlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.
- Bodendenkmäler**  
Im Planungsgebiet ist mit Bodendenkmälern zu rechnen.  
Vor Beginn der Erdarbeiten ist daher das Landesamt für Denkmalpflege hinzuzuziehen. (Art. 7 DSchG).  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG.
- Regenerative Energien**  
Ein sparsamer und rationaler Umgang mit Energie und ein Einsatz besonders effizienter Energieerzeugungs- und Verbrauchstechnologien wird angestrebt, ebenso die Nutzung erneuerbarer Energien (Solarthermie, Wärmepumpen, Photovoltaik).  
Der Einsatz von Photovoltaik- und Solaranlagen auf den Dachflächen zur Gewinnung von Energie ist zulässig.

## D: Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat von Lenting hat in der Sitzung vom 10.07.2012 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplans "Nr. 14 Nahversorgungszentrum Lenting, Nürnberger Straße" beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 03.07.2012 wurde nach § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 02.08.2012 bis 07.09.2012 durchgeführt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.12.2012 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2013 bis 05.02.2013 beteiligt, sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Erneute Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.02.2013. Hierzu wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2013 bis 12.04.2013 beteiligt sowie die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- Erneute Auslegung des ergänzten Bebauungsplanentwurfs in der Fassung vom 04.06.2013. Hierzu wurden das Landratsamt Eichstätt, das staatliche Bauamt Ingolstadt und der Regionale Planungsverband Ingolstadt, sowie die Öffentlichkeit durch Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 14.06.2013 bis 28.06.2013 beteiligt.
- Die Gemeinde Lenting hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Lenting, den \_\_\_\_\_ Tauer, C., 1. Bürgermeister (Siegel)

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit wirksam.

Gemeinde Lenting, den \_\_\_\_\_ Tauer, C., 1. Bürgermeister (Siegel)



## Ausgleichsflächenplan



- Ausgleichsfläche**  
 Gemarkung: Lenting  
 Flurstück: 362  
 Flurstücksgröße: 4.830 m<sup>2</sup>  
 Bestand: Grünland  
 Ausgleichsbedarf: 4.090 m<sup>2</sup>
- Maßnahmen:**  
 Entwicklung von extensivem Grünland, in Teilbereichen Überabflächung in Korrespondenz mit den Nachgrundstücke  
 Anlage von fachen, mäihbaren Geländemulden (Siegen), ca. 30 cm tiefer als das umgebende Gelände  
 Pflanzung von Einzelbäumen und Sträucher im südlichen Bereich (Nähe Wirtschaftsweg) der Ausgleichsfläche.
- Flurstück 362  
 Ausgleichsfläche  
 Fläche Okokonto

Gemeinde Lenting

Vorhabenbezogener Bebauungs- und Grünordnungsplan  
"Nr. 14 Nahversorgungszentrum Lenting, Nürnberger Straße"

Entwurf

M 1 : 1.000

auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans der Architekten Josef Schiller, Gabelberger Straße 62, München vom 30.10.2012 und der Straßenplanung der Goldbrunner und Grad Ingenieurplanungen GmbH, Gaimersheim vom 30.07.2012

Index	Datum	Inhalt
a	04.12.2012	Aufnahme der Grenze des Bereiches des VEP, Änderung der Festsetzungen 2.1 bis 2.4
b		Farbänderungen Geh- und Radweg, Ergänzung der Ausgleichsfläche, Ergänzung Anlage Müllentsorgung
c		Ergänzung Entwässerungskonzept in VEP, Ergänzung Nutzungsschablone OKF, Bauverbotszone
d	23.01.2013	Änderung Ausgleichsfläche (Ausgleichsfläche/Okokonto), Überschrieben Festsetzungen 2.1 - 2.4
e	22.02.2013	Änderung der Festsetzungen SO 1 bis 3, Verfahrensvermerk
f	21.05.2013	Ergänzung der Festsetzung 7.1 Lärmschutz - Randbedingungen, 9.3 Bäume 1.2. Wuchsortung, 9.7 Ausgleichsfläche, C Hinweise 4. Regenerative Energien, Verfahrensvermerk
g		

bearbeitet: von Spiessen, Semmler, Haas  
 gezeichnet: Semmler, Haas  
 Datum: 03.07.2012, 04.12.2012, 26.02.2013, 04.06.2013  
 Plan-Nr.: A247\_102-01

Wolfgang Weizier  
 Landratsamt Eichstätt  
 Personal-ID: 60201  
 Tel.: 0914 95841-0 Fax: 0914 95841-25  
 E-Mail: info@weizier-le.de

WOLFGANG WEIZIER  
 LANDRATSAMT  
 ARCHITECTEN

L:\A247\_Lenting Nahversorgungszentrum\Zng102\_Bebauungsplan.dwg 101