



# Bebauungsplan

Erweiterung Lidl  
(1. Änderung)

der Stadt

## Illertissen

Ortsteil:

**Illertissen**

Plannummer:

**129-7511-034-1**

bestehend aus

**Bebauungsplanzeichnung**  
**Legende**  
**Textteil**

**rechtsverbindlich seit: 25.03.2015**

Rechtliche Hinweise:

Die Veröffentlichung des Bebauungsplans dient allein der Information. **Rechtlich verbindlich ist allein die bei der Stadt Illertissen ausliegende Planurkunde.** Bei inhaltlichen Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Gemeindeverwaltung.

Die hier veröffentlichte Planzeichnung ist u.U. nicht maßstabsgetreu, d.h. für die Entnahme von Maßen aus der Planzeichnung nicht geeignet. Es ist möglich, dass die hier eingestellte Fassung des Bebauungsplans aus technischen Gründen mit einem Grafikprogramm nachbearbeitet wurde.



# **Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4/1994, 1. Änderung, "Erweiterung Lidl"**

**GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:**

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414)  
geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S.954)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S.1548)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)

In der Fassung der Bekanntm. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I)  
zuletzt geändert durch § 1 Nr. 177 Gesetzes vom 22.07.2014 (GVBl. S.286)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)

## **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.

**SO 1**

Sondergebiet 1 "großflächiger Einzelhandelsbetrieb"  
(§ 11 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel mit den üblichen Randsortimenten bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.250 m<sup>2</sup>.

1.1.2.

**SO 2**

Sondergebiet 2 "Einzelhandelsbetriebe"  
(§ 11 BauNVO)

1.1.2.1. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Schuhe und Textilien bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt bis 799 m<sup>2</sup>.

1.1.2.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

1.2.1.

**0,7**

zulässige Grundflächenzahl

1.2.2. Für Stellplätze sowie deren Zufahrten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,95 zulässig.

1.2.3. Zulässige Gebäudehöhen

1.2.3.1.

**z.B. OK max. =  
521,00 m ü. NN**

Absolute Höhe der baulichen Anlagen in Metern über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.2.

**FD OK max. 3,0 m**

Oberkante der baulichen Anlage als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)  
Die Oberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert.  
Bezugspunkt für die Höhenermittlung ist die gemittelte Höhe des angrenzenden bestehenden Geländes, gemessen an der maßgeblichen Außenwand der baulichen Anlage.

1.3.

### **BAUWEISE**

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

1.3.1.

**a**

Abweichende Bauweise

1.3.2.

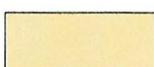
Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig.

**1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Unterstände zum Abstellen von Einkaufswagen sind als untergeordnete Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5. VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

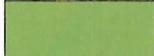
1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2.  öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Gehweg

1.5.3.  Flächen für private Stellplätze

1.5.4.  Ein- und Ausfahrten

**1.6. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1.  Grünflächen

**1.7. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig. Eine Asphaltierung der Fahrbahn ist zulässig.

**1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.8.1.  Erhalt von Bäumen

1.8.1.1. Die gemäß Eintragung in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind mit Arten der Artenliste1 gleichwertig zu ersetzen.

1.8.2.  Anpflanzen von Bäumen

1.8.2.1. Gemäß Eintragung in der Planzeichnung sind Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumstandorte ist ein unverdichteter, durchwurzelbarer Raum von mindestens 10 m<sup>3</sup> herzustellen. Die festgesetzten Baumstandorte können, soweit notwendig verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist dabei einzuhalten. Ausgefallene Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

1.8.3. Artenliste 1: Bäume zum Anpflanzen gemäß Planzeichen

Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 16/18 cm.

<i>Acer campestre</i> 'Sorte'	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Sorte'	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
<i>Prunus avium</i> 'Plena'	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata Koster'	Säulen-Eiche
<i>Sorbus intermedia</i> 'Brouwers'	Vogelbeere
<i>Tilia cordata</i> 'Sorte'	Winter-Linde

1.8.4. 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.

1.8.5.



Pflanzgebotsflächen (Pfg)

1.8.5.1. **Pfg 1**

Auf mit Planzeichen gekennzeichneter Fläche ist gemäß Artenliste 2 eine Strauchhecke im Pflanzraster 2 m x 2 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Fläche ist in den Randbereichen mit Bodendeckern zu unterpflanzen.

1.8.5.2. Die Pflanzgebote sind zwingend mit der Errichtung der baulichen Anlagen herzustellen.

1.8.5.3. Artenliste 2: Sträucher zum Anpflanzen für Pflanzgebot 1

Qualität: Str, 2xv, Höhe 100-150 cm.

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Blut-Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	- Pfaffenbüschel
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Mahonia aquifolium</i>	- Mahonie
<i>Ribes alpinum</i>	- Alpen-Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	- Hunds-Rose
<i>Rosa corymbifera</i>	- Hecken-Rose
<i>Taxus baccata</i>	- Eibe
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball

Bodendecker:

<i>Epimedium</i> 'Sorte'	- Elfenblume
<i>Fragaria vesca</i>	- Wald-Erdbeere
<i>Hedera helix</i>	- Efeu
<i>Pulmonaria officinalis</i>	- Lungenkraut
<i>Symphytum grandiflora</i>	- Beinwell
<i>Vinca minor</i>	- Immergrün

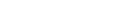
1.8.5.4. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt mindestens 8 cm.

## 1.9. **VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.2. Die Anlieferzeiten der Einzelhandelsbetriebe im SO sind auf den Zeitraum von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt.

## **1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

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

1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

1.10.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

1.10.4 Vorhaben- und Erschließungsplan  
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Freiflächengestaltungsplan, Ansichten) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

1.10.5	Nutzungsschablone		
	<b>SO</b>	-	Art der baulichen Nutzung
	<b>0,7</b>	-	Grundflächenzahl (GRZ)
	a	Dachform	Bauweise
	siehe Planeinschrieb		Höhe der baulichen Anlagen (Höchstmaß)

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

## **2.1. DACHGESTALTUNG**

- 2.1.1. Es sind Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) zwischen 15° und 25 °sowie Flachdächer (FD) zulässig.
  - 2.1.2. Dachaufbauten sind in Form von technisch erforderlicher Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m auf 5 % der Dachfläche zulässig.
  - 2.1.3. Die Flachdachbereiche sind mit Ausnahme der Bereiche für Photovoltaikanlagen extensiv (Mindestsubstratstärke 8 cm) zu begrünen.

## 2.2. WERBEANLAGEN

- 2.2.1. Werbeanlagen dürfen nur bis zur realisierten Gebäudehöhe an der Fassade angebracht werden. Über die Traufe hinausgehende Werbeanlagen sind nicht zulässig.
  - 2.2.2. Die Werbeanlagen dürfen pro Einzelanlage 10 m<sup>2</sup> und pro Betrieb insgesamt 38 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
  - 2.2.3. Es sind max. 2 Werbestelen bis zu einer Höhe von 7,0 m und einer Breite von 3,0 m, eine Werbevitrine mit max. 2,5 m<sup>2</sup> sowie pro Gebäudeseite zwei Großflächenwerbetafeln mit jeweils max. 10 m<sup>2</sup> und jeweils ein Wand-Logo mit max. 6,5 m<sup>2</sup> zulässig. Durch die Werbeanlagen darf die Sicherheit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden.
  - 2.2.4. Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung in Form von Lauf-, Wechsel-, und Blinklicht sind unzulässig.

## 2.3. PKW STELLPLÄTZE

- 2.3.1. PKW-Stellplätze sind in wasserundurchlässigen Belägen auf wasserundurchlässigen Unterbau herzustellen.

## **2.4. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**

- 2.4.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten.

2.4.2. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

## **2.5. EINFRIEDUNGEN**

- 2.5.1. Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind unzulässig. Im Bereich der Ein- und Ausfahrten sind Toranlagen zulässig.

## **3. HINWEISE**



bestehende Bebauung



Planung Neubebauung



Planung Stellplatzanlage

### **3.4. Niederschlagswasser**

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Das Dachflächenwasser kann zudem über Rioglen versickert werden, sofern der Grundwasserabstand von mehr als 1 m eingehalten werden kann. 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 (TRENGW), 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. Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

### **3.5. Bodenschutz (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

### **3.6. Bodendenkmäler**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes zögern dem Bayerischen 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.