

**Präambel**

Die Stadt Treuchtlingen erlässt aufgrund der §§ 1, 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Bayerischen Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan TR 33a „Baumarkt an der Elkan-Naumburg-Straße“ als Satzung.

Der Änderungsbereich ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans TR 33 „Kurpark Treuchtlingen“. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplans TR 33 gelten unverändert weiter.

**Satzung**

§ 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gilt die vom Ingenieurbüro für Tiefbau GmbH VNI, Nordring 4, 91785 Pleinfeld ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 13. Dez. 2018 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Regelungsinhalt

Die Satzung besteht aus dem Planblatt einschließlich der darauf befindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Anlagen.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 BauGB rechtsverbindlich.

**Festsetzungen durch Planzeichen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 3 und § 11 BauNVO)
  - SO sonstiges Sondergebiet (SO) Baumarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)
  - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze
  - 0,8 Geschossflächenzahl als Höchstgrenze
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
  - o offene Bauweise
  - o Baugrenze
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 i. V. m. Art. 81 BayBO)
  - 5° - 25° Dachneigung von - bis
  - PD / SD Pultdach, Satteldach zulässig
- Sonstige Planzeichen
  - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG
  - Änderungsbereich

**Festsetzungen durch Text**

1. Art der baulichen Nutzung
  - 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO Baumarkt nach § 11 Abs. 3 BauNVO.
  - 1.2 Sortimentsliste Baumarkt mit Flächenanteil in %
 

Verkaufsfläche Innenbereich:		
Werkzeuge und Zubehör	12 %	
Holz / Laminat	6 %	
Eisenwaren	7 %	
Garten	12 %	
Farben	10 %	
Sanitär	6 %	
Elektro	12 %	
Haushalt	6 %	
Baustoffe	10 %	
Summe Verkaufsfläche Innenbereich	81 %	Fläche 1.050 m²
Außenbereich:		
Gartenfreifläche (Blumenerde, Gartenholz usw.)	19 %	
Summe Verkaufsbereich Außenbereich	19 %	Fläche 250 m²
<b>Gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>= Gesamtfläche 1.300 m²</b>
2. Maß der baulichen Nutzung
  - 2.1 Als höchstzulässiges Maß der baulichen Nutzung werden innerhalb des Baufensters eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
  - 3.1 Es gilt die offene Bauweise.
  - 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die zeichnerische Darstellung in Form von Baugrenzen festgesetzt. Bei der Ausnutzung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Bestimmungen des Art. 6 Abs. 4 und 5 der BayBO bezüglich Abstandsflächen einzuhalten.
4. Gestaltung der Gebäude und Grundstücke
  - 4.1 Für die Gebäude sind gleich geneigte Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° - 25° zulässig.
  - 4.2 Grelle Farbtöne, polierte und spiegelnde Oberflächen sowie Fassadenverkleidungen aus Fliesen sind für Außenwände unzulässig.
  - 4.3 Die Wandhöhe darf, bezogen auf das mittlere Geländeneiveau der Gebäudeaußenwand, maximal 7,00m betragen.
  - 4.4 Kellergeschosse sind auftriebsicher und wasserdicht herzustellen. Die Errichtung von Dränagen ist unzulässig.
  - 4.5 Dachaufbauten in Form von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Wandverkleidungen zur Energiegewinnung sind zulässig. Eine maximale Höhe von 1,5 m über dem First darf nicht überschritten werden.
  - 4.6 Werbeanlagen dürfen eine Einzelgröße von 5 m² und insgesamt 20 m² nicht überschreiten. Blinkende und sich bewegende Werbung ist unzulässig. Werbepylone sind nicht zulässig.
5. Flächenbefestigung
  - 5.1 Die Flächenbefestigungen sind versiegelungsarm z. B. Kies- oder Schotterbefestigung, Betonpflaster mit offener Fuge oder Dränpflaster herzustellen.
6. Entwässerung
  - 6.1 Der Änderungsbereich ist im Trennsystem zu entwässern. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Zisternen gespeichert oder als Brauchwasser oder zur Bewässerung verwendet wird, entsprechend den technischen Regelwerken getrennt zu erfassen, zu versickern oder in den Vorfluter einzuleiten.
  - 6.2 Für die Einleitung in den Untergrund oder in den Vorfluter ist im Rahmen der Eingabeplanung ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.
  - 6.3 Für Einleitungen in einen Vorfluter oder in das Grundwasser sind Oberflächen aus Zink, Kupfer und Blei zur Einhaltung der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlägen nur bis zu einer Gesamtfläche von 50 m² zulässig.
7. Immissionsschutz
  - 7.1 Die baulichen Anlagen sind so zu errichten, dass keine Gefahren, vermeidbare Nachteile oder Belästigungen durch chemische oder physikalische Einwirkungen entstehen.
  - 7.2 Durch das Vorhaben dürfen am unmittelbar benachbarten Asylantenheim und im Bereich des Kurparks die zutreffenden Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 nicht überschritten werden. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen.
  - 7.3 Die Anlieferung von Waren ist in der Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) nicht zulässig.

**Planzeichen für Hinweise**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans TR 33 "Kurpark Treuchtlingen"
- bestehende Gebäude
- geplante Gebäude
- geplante Aussenverkaufsfläche
- Parken
- HQ<sub>100</sub> Linie

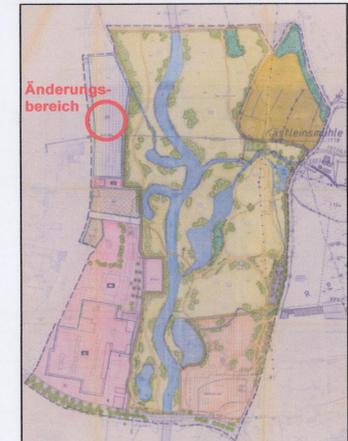
**Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschoßflächenzahl (GFZ)
Bauweise	Dachform und Dachneigung
max. Wandhöhe	

**Verfahrensvermerk Bebauungsplan**

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 26.07.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. TR 33a beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.08.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 hat in der Zeit vom 21.08.2018 bis 21.09.2018 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2018 hat in der Zeit vom 21.08.2018 bis 21.09.2018 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2018 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2018 bis 30.11.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 18.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.10.2018 bis 30.11.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 13.12.2018 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.12.2018 als Satzung beschlossen.
  - Treuchtlingen, den 14. Dez 2018  
STADT TREUCHTLINGEN (Siegel)
  - Werner Baum  
Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
  - Treuchtlingen, den 25. März 2019  
STADT TREUCHTLINGEN (Siegel)
  - Werner Baum  
Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 30. März 2019 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 01. April 2019  
STADT TREUCHTLINGEN (Siegel)
  - Werner Baum  
Erster Bürgermeister

**Planblatt rechtskräftiger Bebauungsplan TR 33 "Kurpark Treuchtlingen"**



**2. Teiländerung des Bebauungsplans TR 33 "Kurpark Treuchtlingen" als vorhabenbezogener Bebauungsplan TR 33a "Baumarkt an der Elkan-Naumburg-Straße"**

Auftraggeber:  
Walter Engeler  
Hauptstraße 2  
91788 Pappenheim

Aufgestellt: Pleinfeld, 26.07.2018  
Ergänzt: Pleinfeld, 18.10.2018  
Ergänzt: Pleinfeld, 13.12.2018

