



Präambel:

Die Stadt Treuchtlingen erlässt aufgrund der §§ 1 Abs. 8, 2 Abs. 1, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und dem Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), in den jeweiligen zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan TR Nr. 14a "Autohaus und NORMA an der Bürgermeister-Korn-Straße" mit integriertem Grünordnungsplan als Satzung. Der Änderungsbereich ersetzt in seinem Geltungsbereich die bisherigen Festsetzungen. Alle sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 gelten unverändert weiter.

§ 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die vom Planungsbüro Ermisch & Partner, Gartenstraße 13, 91154 Roth ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 02.11.2017 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Regelungsinhalt

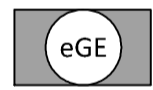
Die Satzung besteht aus dem Planblatt einschließlich der darauf befindlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung mit Anlagen.

§ 3 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich.

A. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 3 sowie §§ 8 und 11 BauNVO)



1.1 Das Flurstück 437/1 wird festgesetzt als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 4 ff BauNVO.



1.2 Das Flurstück 735/6 wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel".

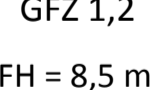
1.3 Die Verkaufsfläche im Sondergebiet wird auf maximal 1.200 m² festgelegt. Das Kernsortiment hat sich auf die Sortimente des Nahversorgungsbedarfs (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke) zu beschränken.

1.4 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

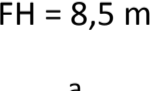
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21a BauNVO)



maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)



maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)



Maximal zulässige Firsthöhe über OK Fertigfußboden Eingang.



abweichende Bauweise
Es wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine offene Bauweise mit einer Gebäudelänge größer als 50 m festgesetzt.

3. Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)

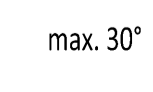


Baugrenze

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und anderer Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (§ 1 Abs.6 Nr.5 und 7 und § 9 Abs.4 BauGB i.V. m. Art.81 BayBO)



4.1 Dachform
FD Flachdach
PD Pultdach
vPD versetztes Pultdach
SD Satteldach



maximal zulässige Dachneigung

5. Verkehrsflächen und Flächen für Ver- und Entsorgung



öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12-14 BauGB)

6.1. Sämtliche Leitungen für Strom, Wasser, Abwasser und Telekommunikation sind im gesamten Gebiet unterirdisch zu verlegen. Eine Überbauung der Versorgungsleitungen ist unzulässig. Bei der Verlegung von Leitungen ist ein Mindestabstand von 2,50 m zu geplanten und vorhandenen Baumstandorten zu beachten. Des Weiteren müssen geplante Pflanzungen einen Mindestabstand von 2,50 m zu vorhandenen und geplanten Leitungen aufweisen.

6.2. Erschließungsvoraussetzungen
Die Gebäude sind an die vorhandenen Wasserver- und Entsorgungsanlagen anzuschließen. Die Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Treuchtlingen.

6.3 Vorhandene Versorgungsleitungen sind zu schützen und zu erhalten.

6.4 Die Ableitung von Grund- und Schichtenwasser in den städtischen Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, Anpflanzen bzw. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Öffentliche Grünfläche

7.2 Fläche mit Bindung für den Erhalt von Bäumen

8. Einfriedungen:
Es sind Stabgitter- oder Maschendrahtzäune mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

9. Sichtdreiecke an der Einmündung Bgm.-Korn-Str./ST 2216 sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen, mit einer Höhe von mehr als 80 cm über den anliegenden Fahrbahnen freizuhalten.

10. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen

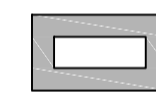
10.1 Beschränkungen für die Nutzung im Sondergebiet

Beim künftigen Betrieb sind folgende Auflagen und Empfehlungen zu beachten:

- Ein Betrieb des Lebensmittelmarktes ist nur Werktags während der Tagzeit von 7 Uhr bis 20 Uhr zulässig.
- Während der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr ist nur der notwendige Betrieb der haustechnischen Anlagen (Kühlung und Heizung) zulässig.
- Ein unnötiges Laufenlassen von Fahrzeugen, insbesondere von LKW während der Anlieferungen, ist zu unterlassen.
- Die neu geplante Laderampe ist im nördlichen Bereich der geplanten Erweiterung anzuordnen und mit einer Überladebrücke mit einer schalldämmenden Einhausung auszuführen. Die Ladebereiche, Türen und die Rampe sind so zu gestalten, dass sie möglichst eben sind und keine Stufen oder Kanten zu überfahren sind.
- Die neue Kühlanlage ist an der Nordfassade des Gebäudes anzuordnen und der Schall-Leistungspegel der Anlage darf maximal einen Wert von LWA = 75 dB(A) aufweisen.
- Die vom Sondergebiet Einzelhandel „SO großflächiger Einzelhandel“ an den Immissionsorten Carl-Zuckmayer-Straße 4 und Carl-Zuckmayer-Straße 6 verursachten Beurteilungspegel dürfen einen Wert von L_e = 47 dB(A) während der Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) und von L_e = 35 dB(A) während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) nicht überschreiten.

10.2 Beschränkungen für die Nutzung im eingeschränkten Gewerbegebiet eGE

- Ein Betrieb ist nur Werktags während der Tagzeit von 7 Uhr bis 20 Uhr zulässig
- Während der Nachtzeit von 22 Uhr bis 6 Uhr ist nur der Betrieb der Heizung zulässig.
- Während lauter Arbeiten sind die Fenster, Tore und Türen geschlossen zu halten.
- Ein unnötiges Laufenlassen von Fahrzeugen, insbesondere von LKW während der Anlieferungen, ist zu unterlassen.
- Die vom eingeschränkten Gewerbegebiet eGe an den Immissionsorten Carl-Zuckmayer-Straße 4 und Carl-Zuckmayer-Straße 6 verursachten Beurteilungspegel dürfen einen Wert von L_e = 46 dB(A) während der Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) und von L_e = 32 dB(A) während der Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) nicht überschreiten.

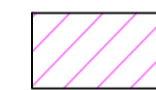


13. Grenze des Geltungsbereichs Bebauungsplan TR Nr. 14a "Autohaus und NORMA an der Bürgermeister-Korn-Straße"

B. Hinweise



Bestehende Gebäude



Biotop der amtlichen Kartierung



Umgrenzung von Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone ST2216)



Grenze des Geltungsbereichs rechtskräftiger Bebauungsplan TR Nr. 14 "Galgenbuck-Ost"



bestehende Flurgrenze/Flurnummer

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Grundflächenzahl (GFZ)
max. zulässige Firsthöhe	Dachform
abweichende Bauweise	

Verfahrensvermerke:

- Der Stadtrat der Stadt Treuchtlingen hat in der Sitzung vom 09.02.2017 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen. Der Einleitungsbeschluss wurde am 08.04.2017 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2017 hat in der Zeit vom 19.04.2017 bis 19.05.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 30.03.2017 hat in der Zeit vom 19.04.2017 bis 19.05.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 05.09.2017 bis 06.10.2017 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 05.09.2017 bis 06.10.2017 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt Treuchtlingen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 02.11.2017 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs.1 BauGB in der Fassung vom 02.11.2017 als Satzung beschlossen.

Stadt Treuchtlingen
Treuchtlingen, den
Erster Bürgermeister Werner Baum



7. Ausgefertigt
Stadt Treuchtlingen
Treuchtlingen, den
Erster Bürgermeister Werner Baum



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde amgemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Stadt Treuchtlingen
Treuchtlingen, den
Erster Bürgermeister Werner Baum



Projekt
3. Teiländerung des Bebauungsplanes TR Nr. 14 "Galgenbuck-Ost" als vorhabenbezogener Bebauungsplan TR Nr. 14a "Autohaus und NORMA an der Bürgermeister-Korn-Straße"

Auftraggeber
Autohaus Treuchtlingen GmbH

Plan
Ausfertigung

Plan Nr.: 1	Projekt Nr.: 21702	Maßstab: 1:1.000
Datum: 02.11.2017	Plangröße: 90 x 60 cm	

Ergänzt:

Bearbeitet: L. Ermisch, Dipl.Ing.(FH), Landschaftsarchitektin/Stadtplanerin, R.Brahm, Landschaftsarchitekt

Unterschrift:

ERMISCH & PARTNER

LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.Ing.(FH)
Gartenstraße 13
Tel. 09171/87549

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten
91154 Roth
Fax. 09171/87560

www.Ermisch-Partner.de / info@Ermisch-Partner.de