



Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Aufbaugesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes zur Änderung des Bayerischen Immissionsschutzgesetzes und weiterer Rechtsvorschriften vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286).
- Das Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes zur Änd. des Umweltschadensgesetzes, des Umweltinformationsgesetzes und weiterer umweltrechtlicher Vorschriften vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).
- Die Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Baualtmodernisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die Planzonenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Baualtmodernisierungsgesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 20. Juli 2009 (BGBl. I S. 2543), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änd. weiterer Vorschriften vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).
- Das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352).
- Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i. d. F. vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Aufbaugesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Ausgleichsfläche M 1:1000 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Ausgleichsfläche des Geltungsbereichs: Stadt Breunberg, Gemarkung Wald-Amorbach, Flur 1, Flurstücknummern 183 und 184. Beide Flurstücke besitzen eine Größe von 19.383 m². Die Größe der Ausgleichsfläche des Geltungsbereichs "Hainbuche" beträgt 14.768 m² (88.608 Biotopwertpunkte BayKompV). Die entrichtete Mehrfläche wird dem Ökotopte der Gemeinde Mönlingen gutgeschrieben.

SO "Lebensmittel- und Fachmarkt" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauVO, § 8 BauVO)
 Sonstiges Sondergebiet gem. § 8 BauVO

GE (Gebäudebestand)
 Gebäude geplant
 Grundstücksfläche lt. Kataster
 Flurstücknummer lt. Kataster
 außerer Fahrbandrand der Bundesstraße
 Bemaßung der Abstände in Meter
 geplante Grundstücksgrenze
 Flurweg vorhanden

SO (Sondergebiet)
 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauVO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel- und Fachmarkt"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4, Abs. 4 BauVO)
 Füllschema der Nutzungsschablonen:

GE	II	GE	II
0,8	1,6	0,8	1,6
a	1,6	a	1,6
FD, PD, SD	2-25*	FD, PD, SD	2-25*

Bauweise, Bauzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauVO, § 23 BauVO)

a abweichende Bauweise
 Bauzone

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und 25 BauGB)

10 Sonstige Planzeichen

11 Schutzgut Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Um überflüssige Erdschichtenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf anzuzustellen.

12 Grundwassererschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BImSchV) Leitlinien zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepAV) maßgeblich und die Abnahmekriterien eines Abnehmens zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen.

13 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
 Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entlagern.

14 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen.

15 Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauVO)
 Die Wandhöhe (WH) der Bauteile wird wie folgt festgelegt:

GE
 WH teilweise

SO "Lebensmittel- und Fachmarkt"

16 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauVO)
 Bei abweichender Bauweise (a) darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauVO zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

17 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Gärten und überdachte Stellplätze (carports) im Sinne von § 12 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind in der Anbauverbotszone und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

18 Maßnahmen am Gebäude zum Schutz vor Hochwasser bzw. Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
 Schutz vor Hochwassererschäden:
 Der festgesetzte Hochwasserspiegel HQ 100 der Mönling liegt im Planbereich bei ca. 134,90 m ü. NN. Über dieser Höhe ist eine weitgehende Hochwassersicherheit gegeben.

19 Retentionsraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
 Aufgrund der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet von der Mönling wird bei Realisierung der Bauwerke ein umfang-, funktions- und zeitlicher Retentionsraumzugleich nötig. Die Flurstücknummer 5602 wird für die Berechnung des benötigten Retentionsraumes festgesetzt. Der benötigte Retentionsraum ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

20 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die befestigte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entlagern.

21 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

22 Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

23 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

24 Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

25 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

26 Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

27 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

28 Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

29 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

30 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

31 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 Nr. 9 BauVO, § 8 BauVO)

GE (Gebäudebestand)
 Gebäude geplant
 Grundstücksfläche lt. Kataster
 Flurstücknummer lt. Kataster
 außerer Fahrbandrand der Bundesstraße
 Bemaßung der Abstände in Meter
 geplante Grundstücksgrenze
 Flurweg vorhanden

SO (Sondergebiet)
 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauVO mit der Zweckbestimmung "Lebensmittel- und Fachmarkt"

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4, Abs. 4 BauVO)
 Füllschema der Nutzungsschablonen:

GE	II	GE	II
0,8	1,6	0,8	1,6
a	1,6	a	1,6
FD, PD, SD	2-25*	FD, PD, SD	2-25*

Bauweise, Bauzone (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 1 und 2 BauVO, § 23 BauVO)

a abweichende Bauweise
 Bauzone

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5 Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und 25 BauGB)

10 Sonstige Planzeichen

11 Schutzgut Boden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Um überflüssige Erdschichtenbewegungen zu vermeiden, ist bei der Planung künftiger Bauvorhaben eine Anpassung an den Geländeverlauf anzuzustellen.

12 Grundwassererschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Bereits bei der Planung ist für einen möglichst geringen Bodeneingriff zu sorgen, um gemäß der abfallrechtlichen Zielhierarchie (§ 6 KrWG) Bodenaushub zunächst zu vermeiden bzw. wiederzuverwerten. Für überschüssiges Aushubmaterial und den jeweiligen Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg sind die rechtlichen und technischen Anforderungen (§ 12 BImSchV) Leitlinien zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 Stand 1997 sowie DepAV) maßgeblich und die Abnahmekriterien eines Abnehmens zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich eine frühzeitige Einbeziehung in die Planung und entsprechende Vorkehrungsmaßnahmen.

13 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. Art. 7 BayBO)
 Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entlagern.

14 Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 Anfallendes Niederschlagswasser ist grundsätzlich getrennt von häuslichem Abwasser zu beseitigen.

15 Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauVO)
 Die Wandhöhe (WH) der Bauteile wird wie folgt festgelegt:

GE
 WH teilweise

SO "Lebensmittel- und Fachmarkt"

16 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauVO)
 Bei abweichender Bauweise (a) darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauVO zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

17 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Gärten und überdachte Stellplätze (carports) im Sinne von § 12 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind in der Anbauverbotszone und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

18 Maßnahmen am Gebäude zum Schutz vor Hochwasser bzw. Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
 Schutz vor Hochwassererschäden:
 Der festgesetzte Hochwasserspiegel HQ 100 der Mönling liegt im Planbereich bei ca. 134,90 m ü. NN. Über dieser Höhe ist eine weitgehende Hochwassersicherheit gegeben.

19 Retentionsraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
 Aufgrund der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet von der Mönling wird bei Realisierung der Bauwerke ein umfang-, funktions- und zeitlicher Retentionsraumzugleich nötig. Die Flurstücknummer 5602 wird für die Berechnung des benötigten Retentionsraumes festgesetzt. Der benötigte Retentionsraum ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

20 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die befestigte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entlagern.

21 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

22 Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

23 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

24 Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

25 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

26 Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

27 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

28 Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

29 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

30 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

31 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB, BauVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 und 11 BauVO)
 Zulässig sind alle Gewerbebetriebe nach § 8 BauVO.
 Nach § 1 Abs. 9 Nr. 1 BauVO werden die nach § 8 Abs. 3 Nr. 9 BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauVO)
 Sonstiges Sondergebiet:
 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittel- und Fachmarktes mit maximal 1200 m² nutzungsrelevanter Fläche mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1200 m².

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauVO)
 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Flächen, die von der Bebauung aufgrund der Anbauverbotszone freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) sowie private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken mit denen die Anbindung an die öffentliche Verkehrsstraße erst hergestellt wird (Zufahrten eines "Hinterliegergrundstücks" FlNr. 5600) fließen bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt.

1.4 Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 20 BauVO)
 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB): Flächen, die von der Bebauung aufgrund der Anbauverbotszone freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) sowie private Verkehrsflächen auf den Baugrundstücken mit denen die Anbindung an die öffentliche Verkehrsstraße erst hergestellt wird (Zufahrten eines "Hinterliegergrundstücks" FlNr. 5600) fließen bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl nicht in die Berechnung ein. Sie bleiben unberücksichtigt. Die Geschossflächenzahl wird wie folgt festgesetzt:

1.5 Höhe der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauVO)
 Die Wandhöhe (WH) der Bauteile wird wie folgt festgelegt:

GE
 WH teilweise

SO "Lebensmittel- und Fachmarkt"

1.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauVO)
 Bei abweichender Bauweise (a) darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauVO zulässige Gebäudelänge von 50 m überschritten werden.

1.7 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 Gärten und überdachte Stellplätze (carports) im Sinne von § 12 BauVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind in der Anbauverbotszone und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.8 Maßnahmen am Gebäude zum Schutz vor Hochwasser bzw. Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
 Schutz vor Hochwassererschäden:
 Der festgesetzte Hochwasserspiegel HQ 100 der Mönling liegt im Planbereich bei ca. 134,90 m ü. NN. Über dieser Höhe ist eine weitgehende Hochwassersicherheit gegeben.

1.9 Retentionsraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)
 Aufgrund der Lage des Plangebietes im festgesetzten Überschwemmungsgebiet von der Mönling wird bei Realisierung der Bauwerke ein umfang-, funktions- und zeitlicher Retentionsraumzugleich nötig. Die Flurstücknummer 5602 wird für die Berechnung des benötigten Retentionsraumes festgesetzt. Der benötigte Retentionsraum ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

1.10 Stellplätze, Zufahrten und Wege sind entweder versickerungsfähig auszubauen oder so zu befestigen, dass eine seitliche Versickerung über die befestigte Bodenzone gewährleistet ist. Im Zuge von Baumaßnahmen an bestehenden Stellplätzen, Zufahrten oder Wegen sind diese zu entlagern.

1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

1.12 Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

1.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO)

2.1 Dachform
 Im Gewerbegebiet GE wie auch im Sondergebiet SO sind folgende Dachformen zulässig:
 Flachdach, Pultdach und Satteldach.

2.2 Dachneigung
 Im Gewerbegebiet GE wie auch im Sondergebiet SO besteht die zulässige Dachneigung 2 - 25°.

2.3 Grundachse
 In den Oberflächenversickerung und den örtlichen Wärmeausgleich zu fördern, sind Flachdachgebäude mit geringer Spannweite der Tragkonstruktion (untergeordnete Bauteile z.B. Vorratshilfsgebäude, Garagen, Nebenanlagen etc.) extensiv zu begrünen.

2.4 Betriebsbereich
 Es ist max. eine Wohnung bis max. 145 m² Wohnfläche innerhalb eines Betriebsgebäudes pro Bauplatz zulässig.

2.5 Einfriedlung
 Die maximale Höhe von Einfriedlungen beträgt straßenseitig 1,20 m, zu Nachbarn bzw. im rückwärtigen Bereich maximal 2,0 m (siehe verfahrenstypische Einfriedlungen, Art. 57 Abs. 1 Nr. 7 BayBO). Zäune müssen über einen Mindestbodenabstand von 15 cm verfügen, um die Durchgangshöhe für Kleintiere zu gewährleisten.

2.6 Werbeanlagen
 In der überbaubaren Zone sind freistehende Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb wie auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Werbeflächengröße von 10 m² zulässig. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 10 m, bezogen auf die Höhe der abzuhängigen Erschließungsstraße in Grundstücksmitte überschritten werden.

2.7 Abstandflächen
 Für die Bereiche, in denen keine Vermaßung vorgenommen wurde gilt Art. 6 BayBO.

3. Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.2 Naturschutzrechtliche Festsetzungen zur Grünordnungspflicht (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.4 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.13 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.14 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.16 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.17 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.18 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.19 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.20 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.21 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.22 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.23 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.24 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.25 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.26 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.27 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.28 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.29 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.30 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.31 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.32 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.33 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis A1.4 (am Gelbietsrand) und die externe Ausgleichsfläche A2 werden mit den Ausgleichsmaßnahmen den Grundstücksflächen des Bebauungsplans, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Sie werden damit rechtskräftiger Bestandteil des Bebauungsplans.

3.34 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Die Ausgleichsflächen A1 bis