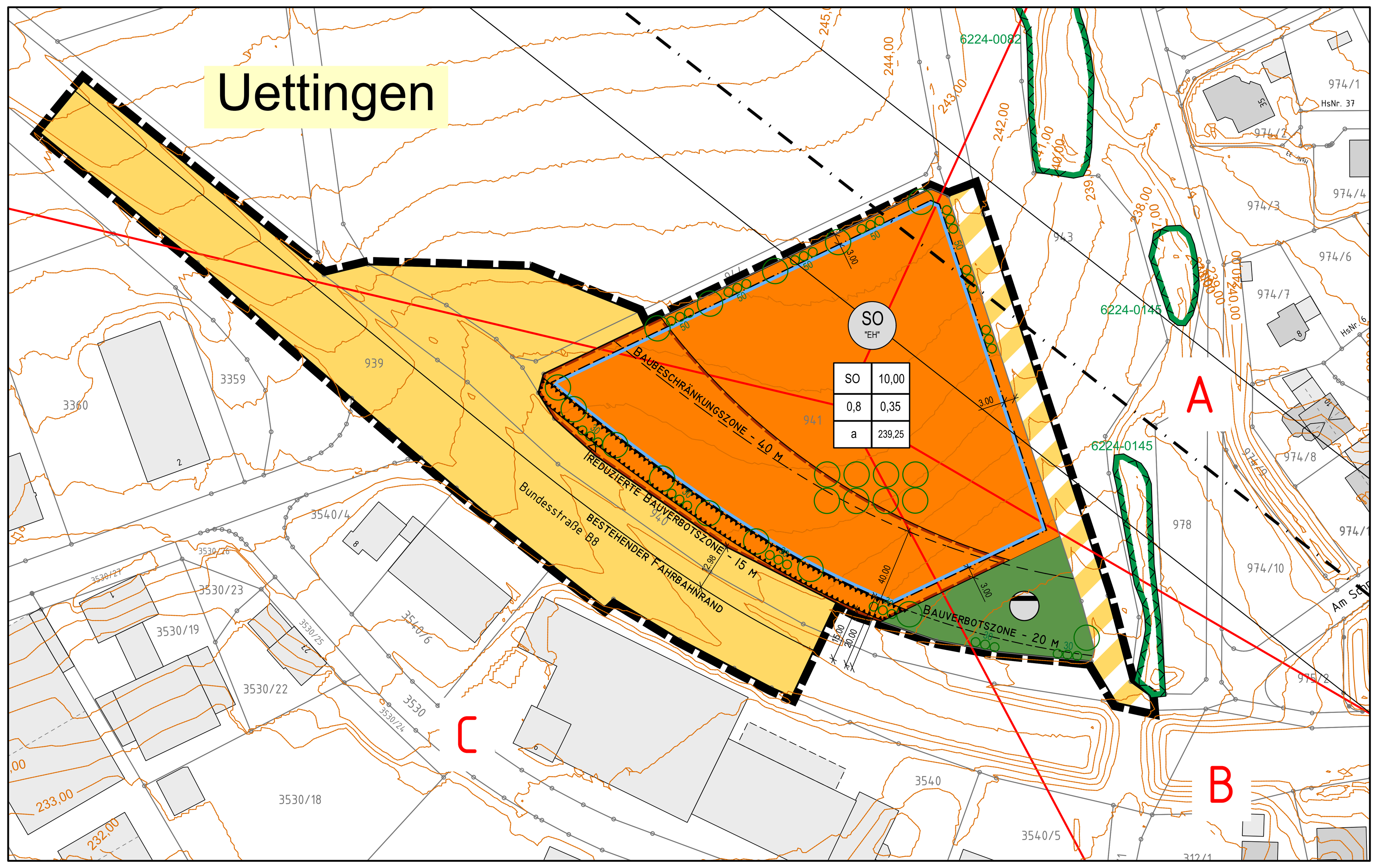


PRÄAMBEL

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind

das **Baugesetzbuch**	**(BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist,
die **Baunutzungsverordnung**	**(BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
die **Planzeichenverordnung**	**(PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie
die **Bayerische Bauordnung**	**(BayBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-B. Vollzitat nach RedR: Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Einzelhandel (EH)

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

3. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

3.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

4. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Private Grünflächen

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Abwasser
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

6. Sonstige Planzeichen

6.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

6.2 Fläche mit zusätzlichen immissionschutzrechtlichen Festsetzungen, siehe B) 10.1

6.3 Umgrenzung von Flächen mit Einschränkungen in der Bebauung, siehe B) 11

6.4 Bauverbotszone 20 m bzw. 15 m (§ 9 Bundesfernstraßengesetz)

6.5 Baubeschränkungszone 40 m (§ 9 Bundesfernstraßengesetz)

7. Pflanzgebote
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Maßnahmen lt. textlichen Festsetzungen

7.1 hochstämmige Bäume auf privaten und öffentlichen Grundstücksflächen, ohne Standortbindungbindung nach Stückzahl (1 St. je angefangenen 500 m² privater und öffentlicherGrundstücksfläche ausgenommen Verkehrsflächen)
Mindestqualität als Hochstamm, 3x verschult, Stammumfang 16-18 cm
Bindung nach Arten / Sorten gemäß C) 2.1

7.2 Hecken / Strauchpflanzung, mind. 1-2reihig, mit Angabe der Länge nach Anteil der bezeichneten Abschnittslänge in % (hier: 50 %); Bindung nach Arten gemäß C) 2.1;

8. Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Maßnahmen lt. textlichen Festsetzungen

8.1 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- externe naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche A1

8.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche - Entwicklungsziel:
Grünland, extensiv und artenreich

G:\Projektdateien\2258 RosBo, Einkaufsmarkt Uettingen\AutoCad\BPL\2258_BPL1000.dwg

B) Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)
1.1 Festgesetzt wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" (EH).

Im Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe sind folgende Nutzungen zulässig:

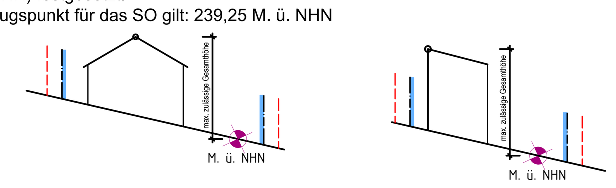
1. Ein Lebensmittelmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche, inkl. Nahrungs- und Genussmittel, Metzgerei, Backshop, sonstige Güter des täglichen Bedarfs sowie Non-Food-Artikel und Waren jeglicher Art zu Verkaufs- und Lagerzwecken. Darüberhinaus sind zulässig gewerbliche Ergänzungen, die keinen Einzelhandel darstellen (z.B. Post Lotto-Toto, etc.)
2. Getränkemarkt mit max. 800 m² Verkaufsfläche als sebstständiger Einzelhandelsbetrieb
3. Gastronomie als selbstständiger Betrieb
4. Lagerräume, Funktions- und Nebenräume, Aufenthalts-/ Sozialräume für Personal, Sanitärräume
5. Nebenanlagen
6. Stellplätze und Ladestationen für Elektromobile
7. Einkaufswagenboxen
8. Werbeanlagen
9. Abfallpresse, Wertstoff- und Abfallbehälter
10. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb des Lebensmittelmarktes / Lebensmitteldiscounters erforderlichen Einrichtungen (z.B. Pfandräume).

Nicht zugelassen sind gewerbliche Spiel- und Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB)
2.1 Die max. zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Die max. zulässige Geschossflächenzahl wird mit 0,35 festgesetzt.

2.3 Bebauung und Höheneinstellung
2.3.1 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind innerhalb und außerhalb der Baugrenze nur in den nachfolgend genannten Wertebereichen zulässig (Bezugshöhe natürliches Gelände):
Abgrabungen sind bis maximal 3,50 m zulässig,
Aufschüttungen bis maximal 5,00 m,
Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 3,50 m zulässig.
Geländeversätze dürfen auch als Böschung ausgeführt werden.
2.3.2 Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (untere Bezugshöhe siehe 2.3.4):
Im Sondergebiet ist eine maximale Gesamthöhe der Gebäude von 10,00 m zulässig.
2.3.3 Bei Flachdächern und einläufigen Pultdächern ist ebenfalls eine maximale Gesamthöhe der Gebäude von 10,00 m zulässig. Als oberer Bezugspunkt bei Flächdächern gilt die Oberkante Attika.
2.3.4 untere Bezugshöhe für die Festsetzungen gem. B 2.3.2 und 2.3.3:
Die Bezugshöhe für die Gesamthöhe der Gebäude ist für das jeweilige Grundstück als absoluter Höhenwert (M. ü. NHN) festgesetzt.
Als Bezugspunkt für das SO gilt: 239,25 M. ü. NHN



3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)
3.1 Im Sondergebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
Abweichende Bauweise, § 22 Abs. 4 BauNVO; Gebäudelängen auch über 50,0 m sind zulässig.

3.2 Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,2 H, mindestens jedoch 3 m. (Analog zu Gewerbe- und Industriegebieten gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO)

4. Dachgestaltung
4.1 Zulässig sind folgende Dachformen:
Flachdächer (FD) oder Pultdächer (PD) mit einer Neigung bis max. 15 Grad.
Satteldächer (SD) und Walmdächer (WD) mit einer Neigung bis max. 45 Grad.

4.2 Zulässig sind Dacheindeckungen in Ziegel oder Betondachsteinen im Farbspektrum rot, braun, anthrazit und schwarz. Alternativ sind eine Dachbegrünung oder dachhautersetzende Photovoltaikanlage zulässig. Metalleindeckungen (z.B. Kupfer-, Blei- oder Zinkblech) sind grundsätzlich zulässig. Unbeschichtete Metalleindeckungen sind nicht zulässig.

4.3 Auf mindestens 25% Prozent der für die Installation einer Photovoltaikanlage geeigneten Dachflächen der Hauptgebäude sind entsprechende Module zu installieren.

4.4 Auch die Überdachung von Parkplätzen ist grundsätzlich zulässig.

5. Gestaltungsvorgabe Nebenanlagen
5.1 Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen gemäß B 4.

5.2 Nebenanlagen (Mülleinhausung, Trafogebäude, Werbeanlagen, haustechnische Einrichtungen, E-Ladesäulen, etc.) sind unter Beachtung des Abstandsflächenrechts gem. Art. 6 BayBO als Grenzbebauung auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Einfriedungen
6.1 Einfriedungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

6.2 Der Zaun ist in Bodennähe so zu gestaltet, dass Kleintiere ungehindert passieren können. Das bedeutet die Offenhaltung von mindestens 15 cm zwischen der Oberkante des Geländes und der Unterkante des Zauns.

7. Photovoltaik / Haustechnische Anlagen
Photovoltaikanlagen sind zulässig. Auch Indachlösungen sowie ganzflächige, dachhautersetzende Photovoltaik-/ Sonnenkollektoranlagen sind zulässig. Der First, die Traufe und der Ortgang sind freizuhalten. Auch die Parkplatzüberdachung kann mit Photovoltaikanlage ausgeführt werden. Davon ausgehende, die benachbarten Nutzungen und die Verkehrsteilnehmer entlang der Bundesstraße B 8 beeinträchtigende Reflektionen, Spiegelungen und Blendwirkungen sind unzulässig und durch geeignete Gegenmaßnahmen (Beschichtungen, entspiegelnde Folien, optimierte Ausrichtung und Neigung o. ä.) zu vermeiden. Ebenso zulässig ist das Anbringen haustechnischer Anlagen. Diese Anlage dürfen eine Höhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante Gebäude, nicht überschreiten.

8. Beleuchtungseinrichtungen/Werbeanlagen
- Freistehende Werbeanlagen (bspw. Pylone, o. ä.) dürfen eine Höhe von max. 12 m über die Bezugshöhe (gem. B 2.3.4) nicht überschreiten. Diese sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Fassadenwerbung und Werbeanlagen auf Dachflächen sind zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m, gemessen ab Oberkante Gebäude, nicht überschreiten.
- Beleuchtete Werbeanlagen dürfen im Betrieb weder blinken noch die Farbe wechseln und müssen entblendet (z. B. mittels Leuchten o. ä.) ausgeführt werden.
- Die Sichtbar-/Ablesbar-/Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.
- blinkende und bewegliche Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone der Bundesstraße B 8 sind unzulässig. Hinweisschilder (z.B. Hinweisschild für E-Mobilität) sind auch innerhalb der Anbauverbotszone zulässig.
- Innerhalb der Anbaubeschränkungszone und der Anbauverbotszone sind die Vorgaben der Richtlinien zur Werbung an (Bundes-)Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht zu beachten.
- Die Beleuchtung ist ausschließlich auf Gebäude und Verkehrsflächen zu beschränken und auszurichten. Die Beleuchtung des östlichen Flurweges ist unzulässig. Es ist ausschließlich die Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zulässig.
- Die Beleuchtung innerhalb der Sondergebietsfläche ist im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr auf die betrieblich notwendigen Beleuchtungseinrichtungen zu beschränken.

9. Ausschluss von der Genehmigungsfreistellung (Art. 81 Abs. 2 BayBO)
Für handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben wird die Anwendung des Genehmigungsfreistellungsverfahrens nach Art. 58 Abs. 1 Satz 2 BayBO ausgeschlossen. Diese Bauvorhaben sind einem regulären Baugenehmigungsverfahren gemäß Art. 59 und 60 BayBO zu unterziehen.

10. Immissionsschutz
10.1 Verkehrsgeräusche
Sofern innerhalb der im Plan gekennzeichneten Überschreitungsbereiche für Verkehrsgeräusche bauliche Anlagen errichtet oder geändert werden, sind Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen vorzusehen. Es wird empfohlen, Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (z. B. Büroräume, Aufenthaltsräume etc.) an die lärmtechnisch weniger belasteten Gebäudeseiten zu situieren.
Abweichend dazu sind passive Lärmschutzmaßnahmen am Gebäude zur Einhaltung der zulässigen Innenpegel in den schutzbedürftigen Räumen vorzusehen.
Dabei ist auch ein geeignetes Lüftungskonzept in den Räumen zu berücksichtigen.
Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind bei Neu-, Um und Anbauten von Gebäuden die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten.
Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine neuere Fassung der DIN 4109-1 bauaufsichtlich eingeführt ist, müssen die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach diesen Maßgaben ermittelt werden.

10.2 Emissionskontingente
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionenskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 45691 weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Fläche	Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ in dB	
	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
SO	60	45

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK, zus.}$:

Richtungssektor	Sektorengrenze in °		Zusatzkontingente gemäß DIN 45691, Anhang A.2 $L_{EK,zus.}$ in dB	
	Anfang	Ende	tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr	nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr
A	32	119	0	0
B	119	151	9	9
C	151	282	10	10

Die Winkelangaben in der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM-Koordinatensystem: 32U-E-551802-N-5516199.

Die Richtungsangabe ist wie folgt definiert: Norden 0° / Osten 90° / Süden 180° / Westen 270°

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Maßgebliche Bezugsfläche für die Umrechnung der betrieblichen Schallleistungspegel ist die im Plan gekennzeichnete Fläche:

- Sondergebiet SO: A = 9.533 m²

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

11. Die mit dem Planzeichen A) 6.3 umgrenzte Fläche innerhalb der in reduzierter Form nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone ist ausschließlich für die Errichtung von Parkplätzen, Fußwegen, o. Ä. zulässig. Eine Überdachung der Stellflächen in diesem Bereich ist unzulässig.

12. **Lieferverkehr**
Nachts (22.00 Uhr - 6:00 Uhr) ist eine Anlieferung nur mit Fahrzeugen bis max. 3,5 t zulässig.

C) Grünordnerische Festsetzungen

1. Erhaltungsgebot:
Die zu erhaltenden und neu anzulegenden Anpflanzungen und Ansaaten sind ordnungsgemäß in ihrem Wuchs zu fördern und zu unterhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

2. Pflanzgebote:
2.1 Gehölzauswahl
Es ist folgende Gehölzauswahl bei den Pflanzgebote einzuhalten.

Gehölzauswahlliste Bäume
Zulässig sind heimische Baumarten sowie klimatolerantere Baumarten 1./2. Wuchsordnung, die in der zum Zeitpunkt der Pflanzung aktuellen Straßenbaumliste der Gartenamtsleiterkonferenz (GALK e.V.) als im Straßenraum geeignet gelistet sind, z.B.

Acer campestre - Feld-Ahorn (auch Sorten)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn'
Alnus spaethii - Purpur-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche (auch Säulenformen)
Fraxinus angustifolia - Schmalblättrige Esche
Liquidambar styraciflua - Amberbaum
Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus spec. - Eichen, verschiedene Arten und Sorten
Sophora japonica - Schnurbaum
Tilia spec. - Linden, verschiedene Arten und Sorten
Ulmus spec. - Ulmen, verschiedene Arten und Sorten
Zelkova serrata - Zelkove

Gehölzauswahlliste Sträucher
Corylus avellana - Haselnuss
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Crataegus spec. - heimische Weißdorne
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Ligister
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa spec. - heimische Wildrosen
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Salix caprea - Salweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

2.2 Sonstige Festsetzungen
Bei den Baumstandorten sind mindestens 12 m³ durchwurzelbarer Boden sowie 6 m² offene Vegetationsfläche als Baumscheibe herzustellen.
Je 10 zusammenhängende Parkplätze sind mindestens mit einem hochstämmigen Gehölze zu überstellen.
Die öffentlichen Grünflächen bzw. das Straßenbegleitgrün sind mit artenreichem Saatgut anzulegen.
Pflasterflächen sind teildurchlässig mit reduziertem Abflussbeiwert gem. DIN 1986-100 herzustellen.

2.3 Vollzugsfrist der Pflanzgebote
Der Vollzug der festgesetzten Anpflanzungen muss spätestens ein Jahr nach Erschließungsbeginn auf öffentlichen Grünflächen sowie ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgen.

3. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - naturschutzrechtliche externe Ausgleichsfläche
Den durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffen wird folgenden externe Ausgleichsfläche zugeordnet:
Fl.Nr. 2334 (Gemarkung Uettingen) - Teilfläche 2.122 m² laut Lageplan
Entwicklungsziel: Grünland, extensiv und artenreich (entsprechend dem Biotoptyp G214 nach Biotopwertliste BayKompV)
Maßnahmen:
Anlage mit artenreichem Saatgut von Kalkmagerwiesen (gebietseigene Herkunft - UG 11) oder Mahdgutübertragung / Heudruschsaat aus geeigneten Grünlandbeständen
Pflege und Entwicklung:
1-2 schürige Mahd mit Mähgutentnahme; Extensivbeweidung.zulässig nach Erreichen des Entwicklungsziels.
Verzicht auf Düngung und Pflanzenbehandlungsmittel
(Ausnahme: Regulierung von unerwünschten Neophyten im Einvernehmen mit zuständiger Fachbehörde).

Vollzugfrist:
Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens ein Jahr nach Beginn des Eingriffs zu vollziehen.

4. Regenrückhaltebecken
Erdbecken und Nebenflächen sind mit artenreichen Grünlandansaaten anzulegen.

D) Besonderer Artenschutz

Es sind folgende Konflikt vermeidende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu beachten:

V1 Sicherung der an das Baufeld angrenzenden Lebensstätten gegen den Baubetrieb

V2 Beseitigung und Schnitt von Gehölzen sind ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. zulässig.

V3 Baufeldräumung - Gras- und Krautfluren
Die Entfernung der Vegetationsdecke ist in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor (zwischen 1.10. und 28./29.02) die Flächen durch Umbruch oder tiefes Abmulchen als Fortpflanzungs- und Ruhestätten unattraktiv gestaltet sind und bis zum Beginn der Baufeldräumung durch fortlaufenden Umbruch oder Mulchen unattraktiv gehalten werden.
Eine Baufeldräumung ist in der Zeit vom 1.03. bis 30.09. auch dann möglich, wenn vor Beginn durch eine Fachkraft des Artenschutzes keine aktuellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten festgestellt werden.

V4 Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung des signifikant erhöhten Vogelschlagrisikos (Vogelschutzglas, Verzicht auf großflächige spiegelnde Verglasungen und Eckverglasungen, Streifenmarkierungen, …).
Es wird auf das Dokument „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben" der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (Stand: LAG VSW, Februar 2021) hingewiesen. Bei Fensterflächen, die nicht zu den festgesetzten Heckenpflanzungen hin ausgerichtet sind, und Fensterflächen bis 1,5 m² Größe, ist in der Regel nicht von einem signifikant erhöhten Tötungs- und Verletzungsrisiko auszugehen.

E) Hinweise

1. Füllschema der Nutzungsschablone
a) Baugebietstypus
b) max. zulässige Gesamthöhe (GH) im Meter
c) max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
d) max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)
e) Bauweise
f) Bezugshöhe M. ü. NHN

a	b
c	d
e	f

2. bestehende Bebauung (Hauptgebäude)
3. bestehende Bebauung (Nebengebäude)
4. bestehende Grundstücksgrenze
5. Bemaßung in Meter
6. Höhenschichtlinie M. ü. NHN (1,0 m-Raster)
7. Flurstücksnummer
8. Sektoren gem. Schallimmissionsprognose

9. Bodendenkmalpflege
9.1 Ausgraben von Bodendenkmälern (Art. 7 BayDSchG)
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
9.2 Auffinden von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG)
(1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
(3) Die Absätze 1 und 2 gelten nicht bei Arbeiten, die vom Landesamt für Denkmalpflege oder unter seiner Mitwirkung vorgenommen oder veranlasst werden.
(4) Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstands sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.
9.3 Schatzregal (Art. 9 BayDSchG)
(1) Bewegliche Bodendenkmäler oder Teile davon, die herrenlos oder so lange verborgen gewesen sind, dass ihr Eigentümer nicht mehr zu ermitteln ist, werden unabhängig von einer Eintragung nach Art. 2 Abs. 1 mit der Entdeckung Eigentum des Freistaates Bayern. Sie sind unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege zu übergeben.

10. Ressourcenmanagement
Zur Schonung von Ressourcen ist zur Befestigung des Untergrunds auf den Grundstücken (z. B. Schottertragschicht, Stellplätze und Wege) vorrangig güteüberwachtes Recycling-Material zu verwenden.

11. Beeinträchtigung
Sofern für die Errichtung der Verkehrsflächen und deren Beleuchtung bautechnisch ggf. Böschungen und / oder (Beton-) Rückenstützen, notwendig werden und sich diese auf Privatgrund befinden, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden. Die Nutzung ggf. entstehender Böschungen bleibt dem Grundstückseigentümer unbenommen.

12. Grundstücksentwässerung
12.1 Es gilt die gemeindliche Entwässerungssatzung.
12.2 Jeder Grundstückseigentümer ist dazu verpflichtet sich gegen Rückstau zu sichern.
12.3 Anfallendes Hang- und Schichtenwasser darf nicht in den Misch- bzw. Schmutzwasserkanal eingeleitet werden.
12.4 Den Grundstückseigentümern wird empohlen Maßnahmen zum Schutz gegen Starkniederschlagsereignisse vorzunehmen.
12.5 Die Gemeinde empfiehlt, dass auf dem Baugrundstück anfallende Dachflächenwasser zu sammeln und zu nutzen. Ein Überlaufs in den Regenwasserkanal ist herzustellen.

13. Grundwasserschutz
13.1 Amtliche Grundwasserstände sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser angeschnitten, so ist bereits für eine vorübergehende Ableitung eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Das ständige Ableiten von Grund-, Schichten- oder Quellwasser ist verboten. Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund von Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern.
13.2 Verschmutzungen des Grundwassers aufgrund der Bauarbeiten sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu verhindern. Bei den geplanten Vorhaben sind die Vorgaben des Allgemeinen Grundwasserschutzes (Anforderungen nach Wasserhaushaltsgesetz und Bayerischem Wassergesetz) zu beachten.

14. Beleuchtung
Beleuchtungsanlagen und Lichtzeichen sind so anzuordnen, dass keine optischen Störungen und Ablenkungen gegenüber der angrenzenden Bebauung und Straßen ausgehen.

15. Flächenversiegelung
Die Flächenversiegelung ist auf ein notwendiges Minimum zu reduzieren.

16. Altlasten
Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 Bayerisches Bodenschutzgesetz).

17. Photovoltaik
Bei Installation einer PVA muss eine wirksame Einrichtung zur Freischaltung für DG-Leitungen (z.B. Feuerwehrschalter) eingebaut werden. Eine Kennzeichnung (Gebäude, Leitungen, Sicherungskasten, etc.) ist anzubringen. Die Anwendungsregel "Maßnahmen für den DC-Bereich einer Photovoltaikanlage zum Einhalten der elektrischen Sicherheit im Falle einer Brandbekämpfung oder einer technischen Hilfeleistung (VDE-AR-E2100-712) ist zu beachten.

18. Schallimmissionsschutz
18.1 Verkehrsgeräusche
Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz beziehen sich auf die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen.

Die konkrete Auslegung der baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm (Art und Güte der Außenbauteile und der Zusatzeinrichtungen) erfolgt im Rahmen der jeweiligen Bauanträge (oder im Falle eines Freistellungsverfahrens im Zuge der Planung der Bauwerke).

Hierfür sind die im Bericht 16355.4a der Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG aufgeführten Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche zugrunde zu legen. Wird davon abgewichen, z. B. bei Berücksichtigung von Gebäudegeometrien, sind die Beurteilungspegel auf der Grundlage der aktuellen Datenlage neu zu ermitteln.

18.2 Emissionskontingente
Die Emissionskontingente tags und nachts wurden so dimensioniert, dass die Anforderungen der DIN 18005 und der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Im Beurteilungszeitraum tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) liegen die Emissionskontingente (Basis- und Zusatzkontingent) der Sondergebietsfläche im Bereich der Anhaltswerte gemäß DIN 18005 für Gewerbegebiete ohne Emissionsbeschränkung, sodass hier auf den Teilflächen ein im Rahmen gewerblicher Nutzungen weitestgehend uneingeschränkter Betrieb möglich ist.

Die Emissionskontingente (Basis- und Zusatzkontingent) liegen im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6. 00 Uhr) deutlich unterhalb der Anhaltswerte, welche in der DIN 18005 für Gewerbebetriebe ohne Emissionsbegrenzung angegeben werden.

Begrenzungen der zulässigen Immissionen, welche auch zu Einschränkungen gewerbegebietstypischer Betriebsabläufe oder zu Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet führen können, sind daher insbesondere im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) zu erwarten.

Es wird daher empfohlen, bereits im Planungsstadium auf eine entsprechende Orientierung von Geräuschquellen (z. B. Parkplätzen, Anlieferzonen, technischen Anlagen, Lüftungsöffnungen etc.) zu achten und die Abschirmwirkung von Gebäuden und gegebenenfalls vom Gelände zu nutzen.

19. Pflanzungen
19.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
19.2 Zwischen geplanten Baumstandorten und Versorgungsleitungen, ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen" ein Abstand von 2,50 m einzuhalten.
19.3 Grenzabstand von Pflanzen
Die Art. 47 - 52 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) sind zu beachten.

20. Geogefahren
Im Planungsgebiet sind keine konkreten Geogefahren bekannt. Der Untergrund besteht allerdings aus verkarstungsfähigen Gesteinen. Das Vorkommen unterirdischer Hohlräume bzw. eine Erdfallgefahr kann nicht ausgeschlossen werden. Sollten Geländeabsenkungen bemerkt oder bei Bauarbeiten Hohlräume oder aufgelockerte Bereiche angetroffen werden, so sind diese durch einen einschlägig erfahrenen Ingenieurgeologen zu begutachten.

21. Drainagen
Sollten im Zuge der Baumaßnahme bereits vorhandene Drainagen beschädigt werden, sind diese durch den Schadensverursacher wieder in Stand zu setzen.

22. Klimaanpassung und ökologische Bauweise
Zur Förderung einer klimaangepassten und ressourcenschonenden Bauweise wird empfohlen, geeignete Maßnahmen wie Dach- und Fassadenbegrünungen, den Einsatz von Zisternen zur Abflussminderung, erneuerbare Energien, wasserdurchlässige Beläge oder andere ökologische Bauweisen vorzusehen. Dabei sind auch bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen zu berücksichtigen.

23. Bodenschutz
23.2 Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.
23.3 Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.
23.4 Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.
23.5 Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.

24. Landwirtschaftliche Immissionen
Es wird darauf hingewiesen, dass in Uettingen Landwirtschaft betrieben wird und es dadurch in Stoßzeiten zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen, insbesondere bei Bodenbearbeitungsmaßnahmen, Pflanzenschutzspritzungen und Erntearbeiten kommen kann. Diese können teilweise auch außerhalb der üblichen Zeiten stattfinden. Diese sind ortsüblich und hinzunehmen.

25. Dachmaterialien
Bei Dachmaterialien ist darauf zu achten, dass der Anteil von gewässerschädliche Stoffen (z. B. Wurzelhemmstoffe oder Weichmacher, etc.) auf ein technisch notwendiges Minium reduziert wird.

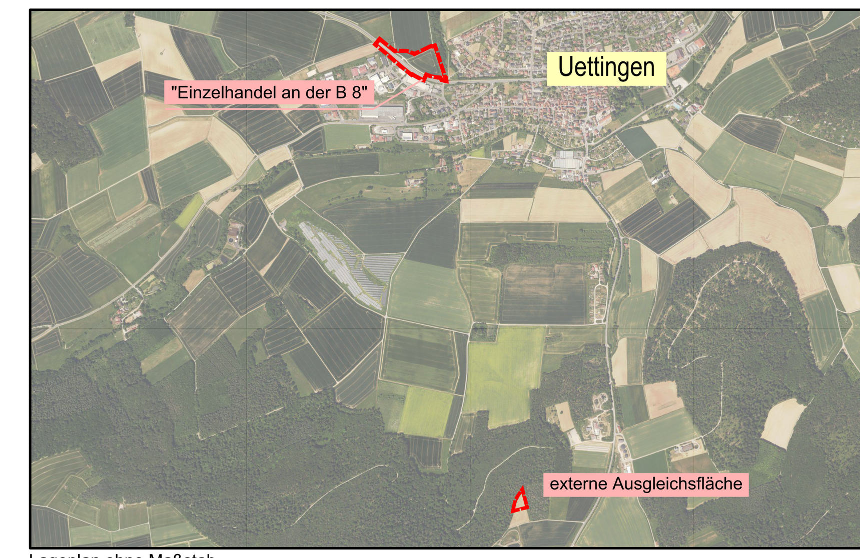
26. Sicherung Rettungsweg
Die Sicherung eines zweiten Rettungsweges gem. Art. 31 BayBO ist durch geeignete Bauweisen und Vorkehrungen sicherzustellen.

27. Bundesstraße/Bundeautobahn
27.1 Der Straßenbaulastträger übernimmt keine Kosten für Abhilfemaßnahmen gegen Immissionen die durch den Verkehr auf der Bundesstraße entstehen. Maßnahmen zur Abwendung des Straßenlärms haben die Bauherren durch geeignete Maßnahmen auf eigene Kosten zu treffen.
27.2 Die Entwässerung des Straßengrundstücks der Bundesstraße darf nicht beeinträchtigt werden. Oberflächen-, Dach- und sonstige Abwässer jeder Art dürfen der Straße und ihren Nebenanlagen nicht zugeleitet werden
27.3 Innerhalb der Bauverbotszone müssen, bei der Pflanzungen von Bäumen, zum Straßenrand der Staatstraße 8,00 m Abstand gehalten werden.

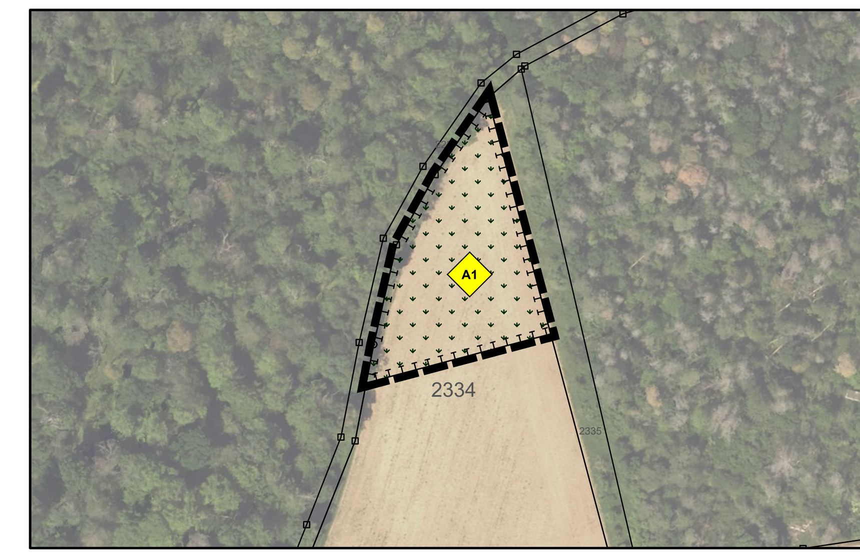
28. Hinweis zur Unterrichtung
Alle nicht öffentlich zugänglichen Regelungen, Vorschriften, Normen, o. ä. auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, sind in der für das Bauleitverfahren geltenden Fassung bei der Verwaltungsgemeinschaft Helmstadt auf Nachfrage zu den allgemeinen Dienststunden einsehbar.

F) Nachrichtliche Übernahme

1. Umgrenzung von kartierten Biotopen mit Biotophauptnummer (6123-1255)
2. Richtfunkstrecke mit 25m Schutzstreifen



Lageplan ohne Maßstab



Ausschnitt Ausgleichsfläche, Teilfläche der Fl.Nr. 2334, Gmkg. Uettingen, ohne Maßstab

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Uettingen hat in der Sitzung vom 13.09.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans "Einzelhandel an der B 8" beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.10.2023 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 07.05.2025 hat in der Zeit vom 09.06.2025 bis 11.07.2025 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 07.05.2025 hat in der Zeit vom 09.06.2025 bis 11.07.2025 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2025 bis 05.01.206 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 15.10.2025 wurde mit der Begründung und weiteren Unterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2025 bis 05.01.2026 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Uettingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 11.03.2026 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.10.2025, redaktionell geändert 25.02.2026 als Satzung beschlossen.

Uettingen, den __.__.____ . . . .
(Edgar Schüttler)
1. Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan wurde aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt.
Die Ausfertigung erfolgt nach Genehmigung.

8. Ausgefertigt

Uettingen, den __.__.____ . . . .
(Edgar Schüttler)
1. Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am __.__.____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Uettingen 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Uettingenn, den __.__.____ . . . .
(Edgar Schüttler)
1. Bürgermeister

Gemeinde Uettingen
Landkreis Würzburg

BEBAUUNGSPLAN
einschl. Grünordnungsplan

Baugebiet SO
Bebauungsplan
„Einzelhandel an der B 8"

Maßstab 1 : 1.000

Auftraggeber: Gemeinde Uettingen,
Würzburger Straße 1, 97292 Uettingen
Tel.: 09369/8218
www.uettingen.de
e-Mail: poststelle@vgem-helmstadt.bayern.de

Planung: ARZ INGENIEURE GmbH & Co. KG,
Kühlenbergstraße 56, 97078 Würzburg
Tel.: 0931/25048-0, Fax: -29
www.ib-arz.de // e-Mail: info@ib-arz.de
mit
Martil Beil
Landschaftarchitekt BDLA
Johann-Salomon-Straße 7, 97080 Würzburg
Tel.: 0931/287244
e-Mail: info@mb-landschaftsplanung.de

Projektleitung: Tobias Schneider, Dipl.-Ing. (FH)

Stand: 02.04.2024
geändert: 30.04.2024
07.05.2025
15.10.2025
22.10.2025
red. geändert: 25.02.2026

ARZ INGENIEURE
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN