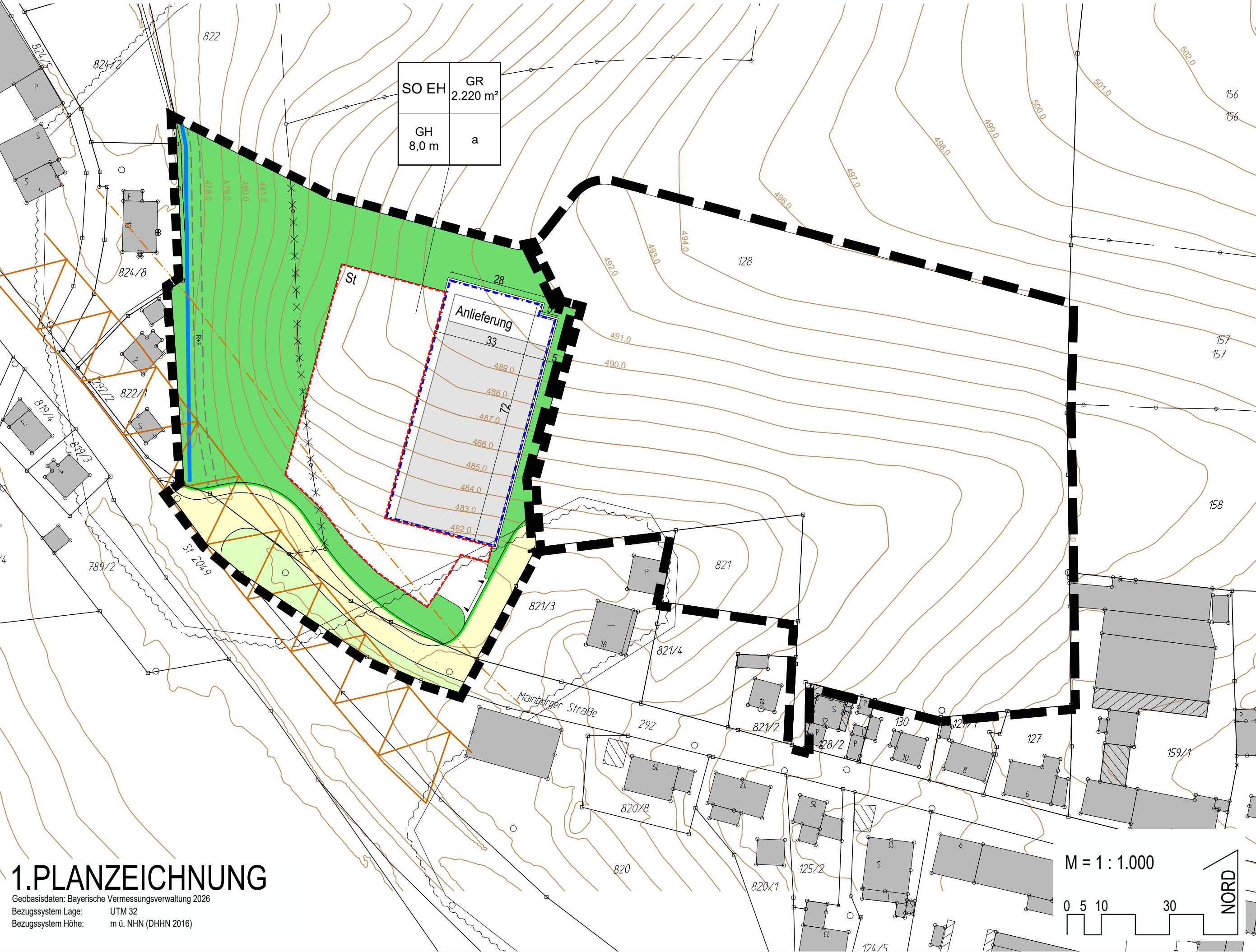


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "SO NAHVERSORGUNG AN DER FEUERWEHR"



PRÄAMBEL

Die Gemeinde Volkenschwand erlässt aufgrund

- der §§ 1; 1a; 9; 10 und 12 des Baugesetzbuchs (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Nahversorgung an der Feuerwehr"

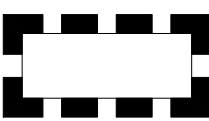
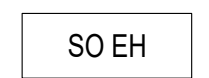
als SATZUNG.

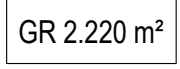
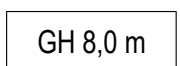
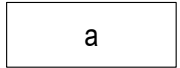
Bestandteile der Satzung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (1), den Festsetzungen durch Text und Planzeichen (2), den Hinweisen durch Text und Planzeichen (3) und den Verfahrensmerkern (4), jeweils in der letztgültigen Fassung, sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Nahversorgung an der Feuerwehr" von der Aigner + Wurm Komplettbau GmbH in der Fassung vom 14.07.2026.

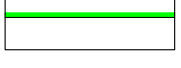
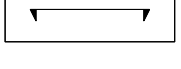
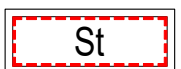
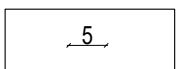
Mit beigelegt ist:

- Begründung in der letztgültigen Fassung
- Umweltbericht in der letztgültigen Fassung

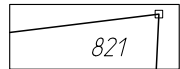
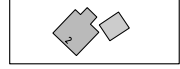
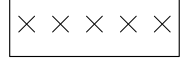
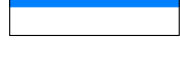
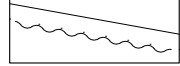
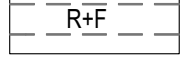
2. FESTSETZUNGEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 2.1.  Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des § 11 BauNVO
- 2.2. Zulässig sind:
  - a) ein der Nahversorgung dienender Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² und der dem Betrieb dienenden Verwaltungs-, Technik-, Lager- und sonstigen Nebenräume, überdachten Einkaufswagenboxen und Aktionsflächen, Werbeanlagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Anlieferungsrampen sowie sonstige dem Nutzungszweck dienenden Nebenanlagen,
  - b) ein eigenständiger Backshop mit Café mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m² und der dem Shop dienenden Sozial- und sonstigen Nebenräume sowie eine Freischankfläche.
- 2.3. Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Nutzungen zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Volkenschwand verpflichtet.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 3.1. Grundfläche  Grundfläche des Hauptgebäudes als Höchstmaß, hier: GR 2.220 m²  
Bei der Ermittlung der Grundfläche des Hauptgebäudes sind die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht mitzurechnen.
- 3.2. Höhe Hauptgebäude
- 3.2.1.  Gesamthöhe als Höchstmaß in Metern, hier: GH 8,0 m
- 3.2.2. Höhenbezugspunkte  
Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe des Hauptgebäudes ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss. Für die OK FFB im Erdgeschoss gilt der Höhenbezugspunkt von 483,5 m ü. NHN. Eine Abweichung um bis zu -1,5 m ist zulässig.  
Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe des Hauptgebäudes ist der obere Wandabschluss bzw. die Oberkante Attika.
4. Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 4.1.  abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO  
Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.
- 4.2.  Baugrenze
- 4.2.1. Stellplätze, überdachte Einkaufswagenboxen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 60 m² sowie Aktionsflächen mit einer Grundfläche von insgesamt maximal 30 m² sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur in der gemäß Planzeichnung gesondert gekennzeichneten Fläche ("Umgrenzung der Fläche für Stellplätze") zulässig.
- 4.2.2. Freistehende Werbeanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 4.2.3. Einem dem Backshop mit Café zugeordnete Freischankfläche mit einer Aufenthaltsfläche von maximal 60 m² ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Abstandsflächen  
Es gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung.

6. Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 des Baugesetzbuchs - BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO – Bayerische Bauordnung)
- 6.1. Dachgestaltung
- 6.1.1. Dachform: zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 7°. Davon ausgenommen sind die unter Pkt. 6.1.2 der Festsetzungen genannten Dachaufbauten.
- 6.1.2. Dachaufbauten: technisch notwendige Dachaufbauten, insbesondere Klima- und Lüftungsanlagen, Aggregate, Antennen und Lichtkuppeln werden über die maximal zulässige Gesamthöhe hinaus bis zu einer Ansichtshöhe von 1,5 m zugelassen, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden. Technisch notwendige Dachaufbauten dürfen eingehaust werden.
- 6.1.3. Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf Dachflächen: Technische Anlagen zur Nutzung von Solarenergie dürfen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m (gemessen von der Oberkante der äußeren Dachhaut im rechten Winkel) aufgeständert werden, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden.
- 6.1.4. Dachbegrünung: Die Dachflächen des Hauptgebäudes sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Von der Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Brandschutzeinrichtungen, für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen, für die unter Pkt. 6.1.2 der Festsetzungen genannten Dachaufbauten vorgesehen sind sowie bei untergeordneten Dachflächen, wie insbesondere Vordächer. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat 10 cm betragen. Aufkommender Gehölzaufwuchs ist dauerhaft zu beseitigen. Eine Kombination mit technischen Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.
- 6.2. Werbeanlagen
- 6.2.1. Werbeanlagen an Gebäuden: Die Oberkante der Werbeanlagen an Gebäuden darf die maximal zulässige Gesamthöhe nicht überschreiten. Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen darf nicht mehr als 10 % der Fassadenfläche je Fassadenseite einnehmen. Jede Werbeanlage darf eine Ansichtsfläche von 30 m² nicht überschreiten.
- 6.2.2. Folgende freistehende Werbeanlagen sind zulässig:
  - a) Maximal ein Werbepylon mit einer Höhe von maximal 6,0 m über Oberkante Gelände.
  - b) Maximal ein Zufahrtspylon mit einer Höhe von maximal 3,1 m über Oberkante Gelände.
  - c) Maximal drei Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge mit einer Höhe von maximal 8,5 m über Oberkante Gelände.
- 6.2.3. Das Anbringen von Werbeanlagen auf Dachflächen, an Nebenanlagen sowie Einfriedungen ist nicht zulässig. Ebenfalls unzulässig sind bewegte, sich bewegende Schriftbänder oder ähnliche Lichteffekte, grelle, blendende oder blinkende Werbeanlagen, Wechselbeleuchtung oder Himmelstrahler sowie Werbeanlagen, die in den öffentlichen Straßenraum hinein ausragen.
- 6.3. Geländeveränderungen, Stützmauern  
Geländeveränderungen (Aufschüttungen und Abgrabungen) sowie Stützmauern sind zur Realisierung der geplanten Bebauung gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "SO Nahversorgung an der Feuerwehr" von der Aigner + Wurm Komplettbau GmbH in der Fassung vom 14.07.2026 zulässig.
7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 7.1.  Straßenverkehrsfläche öffentlich
- 7.2.  Straßenbegrenzungslinie
- 7.3.  Bereich Ein- und Ausfahrt
8. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 8.1. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 8.2. Mindestens 4 Stellplätze sind mit Elektroladestationen für PKWs auszustatten.
9. Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)  
*Hinweis: Im weiteren Verfahren ist die Erstellung eines Entwässerungskonzepts vorgesehen, auf dessen Grundlage konkrete Aussagen zum Umgang mit Niederschlagswasser getroffen werden können.*
10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a des Baugesetzbuchs - BauGB)
- 10.1. Grünordnung allgemein  
Die festgesetzten gründerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme herzustellen.
- 10.2.  Grünfläche  
*Hinweis: Die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt. Innerhalb der Grünfläche ist die Errichtung eines Rad- und Fußweges in wasserdurchlässiger Bauweise mit einer Breite von maximal 3,0 m zulässig.*
11. Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
*Hinweis: Die Lage der Ausgleichsfläche(n), das Entwicklungsziel sowie die Herstellungs- und Pflegemaßnahmen werden im weiteren Verfahren ergänzt.*
12. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und § 9 Abs. 2 des Baugesetzbuchs - BauGB)  
*Hinweis: Die Ingenieurbüro Kottemar GmbH aus Altomünster wurde mit Erarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im weiteren Verfahren ergänzt.*
13. Sonstige Festsetzungen
- 13.1.  Umgrenzung der Fläche für Stellplätze  
Innerhalb der Umgrenzung ist die Errichtung von PKW-Stellplätzen, Fahrradstellplätzen, überdachten Einkaufswagenboxen, Aktionsflächen sowie einer freistehenden Werbeanlage zulässig.
- 13.2.  Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3. HINWEISE

1. Hinweise durch Planzeichen
-  bestehende Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer, z. B. 821
-  bestehendes Haupt- und Nebengebäude mit Hausnummer
-  aufzuhebende Flurstücksgrenzen
-  Höhenschichtlinien in Meter über Normalhöhennull, z. B. 480,0 m ü. NHN
-  Verlauf der Großen Lärer
-  Anbauverbotszone gem. Art. 23 Abs. 1 BayStrWG (20 m ab dem befestigten Fahrbahnrand der St2049)
-  Anbaubeschränkungszone gem. Art. 23 Abs. 2 BayStrWG (40 m ab dem befestigten Fahrbahnrand der St2049)
-  Wassersensibler Bereich
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "WA Wohnbebauung an der Feuerwehr"  
*Hinweis: Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in Aufstellung*
-  unverbindliche Darstellung: Gebäudevorschlag
-  unverbindliche Darstellung: Straßenbegleitgrün Mainburger Straße
-  unverbindliche Darstellung: Rad- und Fußweg (R+F)
2. Altlasten  
Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten dennoch bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungs-pflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).
3. Denkmalschutz  
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.
4. Landwirtschaftliche Immissionen  
Auf die Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und näher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, wird hingewiesen. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelastungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.
5. Grenzabstände Bepflanzung  
Auf die Einhaltung von Art. 47 „Grenzabstand von Pflanzen“ und Art. 48 „Grenzabstand bei landwirtschaftlichen Grundstücken“ des AGBGB (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze) sowie die in Art. 50 genannten Ausnahmen vom Grenzabstand wird hingewiesen.

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... im Internet veröffentlicht. Zeitgleich wurden alle Planunterlagen im Rathaus öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Volkenschwand hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
7. Ausgefertigt  
Volkenschwand, den .....
8. 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 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.

Volkenschwand, den .....

.....

Franz Högl  
Erster Bürgermeister

.....

Franz Högl  
Erster Bürgermeister

GEMEINDE VOLKENSCHWAND  
LANDKREIS KEHLHEIM

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN  
"SO NAHVERSORGUNG AN DER FEUERWEHR"

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER: PFAFFENHOFEN, DEN 14.07.2026

Wipfler PLAN VORENTWURF

Architekten Stadtplaner  
Bauingenieure  
Vermessungsingenieure  
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124  
85276 Pfaffenhofen  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax: 08441 504629  
Mail info@wipflerplan.de