

---

# **MARKTGEMEINDE MARKT BEROLZHEIM**



Landkreis Weißenburg-Gunzenhausen

---

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 15 „Lebensmittelmarkt“**

### **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### Hinweis:

Änderungen gegenüber der Fassung vom 12.11.2025 sind zur Information **gelb** markiert.

## **ENTWURF**

---

Fassung vom 18.12.2025

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 25073  
Bearbeitung: JL

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>4</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	4
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	4
§ 3 Bauweise, Grenzabstände .....	5
§ 4 Grünordnung .....	6
§ 5 Geländeänderungen, Stützmauern .....	6
§ 6 Gestaltungsfestsetzungen .....	6
§ 7 Werbeanlagen .....	7
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen .....	7
§ 9 Inkrafttreten .....	7
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>8</b>
1. Wasserwirtschaft .....	8
2. Immissionsschutz .....	8
3. Wärmepumpen-Systeme .....	9
4. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	9
5. Denkmalschutz .....	10

## **PRÄAMBEL**

Die Marktgemeinde Markt Berolzheim erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 12 des Baugesetzbuches (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, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung 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, folgenden

## **Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 „Lebensmittelmarkt“ als Satzung.**

### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 18.12.2025, M 1 : 1.000 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.12.2025 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

C) Vorhaben- und Erschließungspläne

- 01\_VEP-Lageplan\_30.09.2025
- 02\_VEP\_E1-Ansichten\_30.09.2025

Beigefügt sind:

- D) Begründung mit E) Umweltbericht in der Fassung vom 18.12.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Lebensmittelmarkt“ in Markt Berolzheim: Büro Baader Konzept GmbH, vom 07.08.2025
- Baugrunduntersuchung zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Lebensmittelmarkt“ in Markt Berolzheim: Büro KP Ingenieurgesellschaft für Wasser und Boden mbH, vom 07.08.2025
- Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines EDEKA Marktes mit Backshop / Cafe im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Lebensmittelmarkt“, Nr. 9318.1 / 2025 – JB, vom 22.12.2025

## **B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **§ 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

- (1) Der in der Planzeichnung mit SO<sub>EH</sub> gekennzeichnete Bereich wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.
- (2) Zulässig sind:
  1. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup>, die vorwiegend oder ganz der Nahversorgung mit dem Schwerpunkt Lebensmittel sowie ergänzender, branchenüblicher Randsortimente dienen, einschließlich eigenständigem Backshop mit Verkaufsfläche und den erforderlichen Neben- und Sanitärräumen.
  2. Packstationen
- (3) Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **§ 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

---

- (1) Grundflächenzahl
  1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine GRZ von max. 0,6 zulässig.
  2. **Die maximal zulässige GRZ darf Überschreitungen durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen sind um bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,85 zulässig. überschritten werden.**
- (2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte
  1. Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses. Die OK FFB EG wird mit 421,60 m ü. NHN +/- 0,3 festgesetzt.
  2. Die zulässige Wandhöhe beträgt max. 6,75 m.
  3. Die zulässige Gebäudehöhe beträgt max. 7,50 m.

4. Die Wandhöhe (WH) ist das Maß von der OK FFB EG bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß von der OK FFB EG bis zum höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Flachdächern der Oberkante der Attika.
5. Bei Pultdächern gilt für die niedrige Seite die Wandhöhe (WH) und für die höhere Seite die Gebäudehöhe (GH).
6. Untergeordnete technische Bauteile, insbesondere Lüfter, Gebläse und Aggregate dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um max. 2,0 m überschreiten.

### **§ 3 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE**

(1) Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gem. § 22 Abs.4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Länge von Gebäuden innerhalb der Baugrenzen bis zu 72 m betragen darf.

(2) Überbaubare Grundstücksflächen

1. Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
2. Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sowie dem Vorhaben dienende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (z.B. freistehende Werbeanlagen, überdachte Einkaufswagenboxen, Ladestationen, Packstationen usw.) sind nur in den durch Baugrenzen und Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen festgesetzten überbaubaren Bereichen zulässig.

(3) Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung der BayBO nach der jeweils gültigen Fassung.

---

## **§ 4 GRÜNORDNUNG**

---

- (1) Es sind mindestens 80 % der Pkw-Stellplätze in wasser durchlässiger Weise (Rasengittersteine, Rasenpflaster, fugenreichem Pflastermaterial, Drainpflaster) herzustellen.
- (2) Bepflanzung
  1. Es sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen.
  2. Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation oder klimaresistente Laubgehölze zu verwenden.  
Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm
- (3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
  1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit des Hauptgebäudes durchzuführen.
  2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

---

## **§ 5 GELÄNDEVERÄNDERUNGEN, STÜTZMAUERN**

---

Geländeveränderungen sind naturnah mit Böschungen mit einer max. Neigung von 1 : 1,5 (Höhe : Breite) auszuführen. Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,50 m zulässig.

---

## **§ 6 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN**

---

- (1) Dachformen, Dachneigungen  
Es sind Flachdächer, Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 20° und Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 45° zulässig.
- (2) Fassadengestaltung  
Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen und Außenwände nicht zulässig.

---

## **§ 7 WERBEANLAGEN**

---

(1) Zulässig sind Werbeanlagen:

- a) an den Fassaden max. 4,00 m x 5,00 m,
- b) als Pylone oder Gittermaste mit einer Grundfläche von max. 3 m Seitenlänge auf quadratischem oder dreieckigem Grundriss und einer Höhe von max. 12 m. Die Werbefläche wird auf 18 m<sup>2</sup> je Werbeanlage begrenzt,
- c) Parkplatzzufahrtspylone mit einer Höhe von max. 3,30 m,  
~~d) max. ein Werbepylon mit einer Höhe von max. 8,50 m,~~
- d) max. sechs Fahnenmasten mit Ausleger und Hissflagge,
- e) die Gebäudeoberkante darf durch max. eine Werbeanlage mit einer Breite von 2,50 m um max. 1,25 m überschritten werden.

(2) Nicht zulässig sind Werbeanlagen

- a) in Form von bewegten Bildern,
- b) innerhalb der 20 m Anbauverbotszone der St 2230.

(3) Unterer Bezugspunkt an freistehenden Werbeanlagen 421,60 m ü. NHN.

---

## **§ 8 AUSGLEICHSMÄßNAHMEN**

---

Für die Kompensation des Eingriffs durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von 925 m<sup>2</sup> bereitzustellen.

Der Ausgleich erfolgt auf der Flurnummer 848.

---

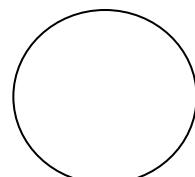
## **§ 9 INKRAFTTREten**

---

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 „Lebensmittelmarkt“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Marktgemeinde Markt Berolzheim, den ... . . . .

.....  
Fritz Hörner, 1.Bürgermeister



Siegel

## **TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. WASSERWIRTSCHAFT**

#### **1. Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

#### **2. Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Gelände- / Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

### **2. IMMISSIONSSCHUTZ**

#### **2.1 Landwirtschaft**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

## **2.2 Planbedingter Fahrverkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Wettelsheimer Straße, welche im Süden-Osten in die Staatsstraße St 2230. Es kann davon ausgegangen werden, dass der überwiegende Teil der Kunden vom Durchgangsverkehr herstammt und damit nicht wesentlich zu zusätzlichem Verkehr führt.

Es ist nicht zu erwarten, dass angrenzende Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt werden. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

## **3. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME**

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:  
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## **4. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ**

### **4.1 Erdarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

### **4.2 Bodenbelastungen**

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

#### **4.3 Bodenschutz**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

### **5. DENKMALSCHUTZ**

In der näheren Umgebung des Vorhabens befinden sich vereinzelt Bodendenkmäler. Innerhalb des Plangebiets ist gemäß des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-5-6931-0496 verzeichnet. Dieses wurde im Rahmen von archäologischen Sondierungsarbeiten im Sinne des Art. 7 BayDSchG (Erlaubnis wurde erteilt) näher untersucht, dabei konnten jedoch keine bedeutsamen Befunde festgestellt werden.

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

#### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbörde 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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

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.

**Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG**

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.