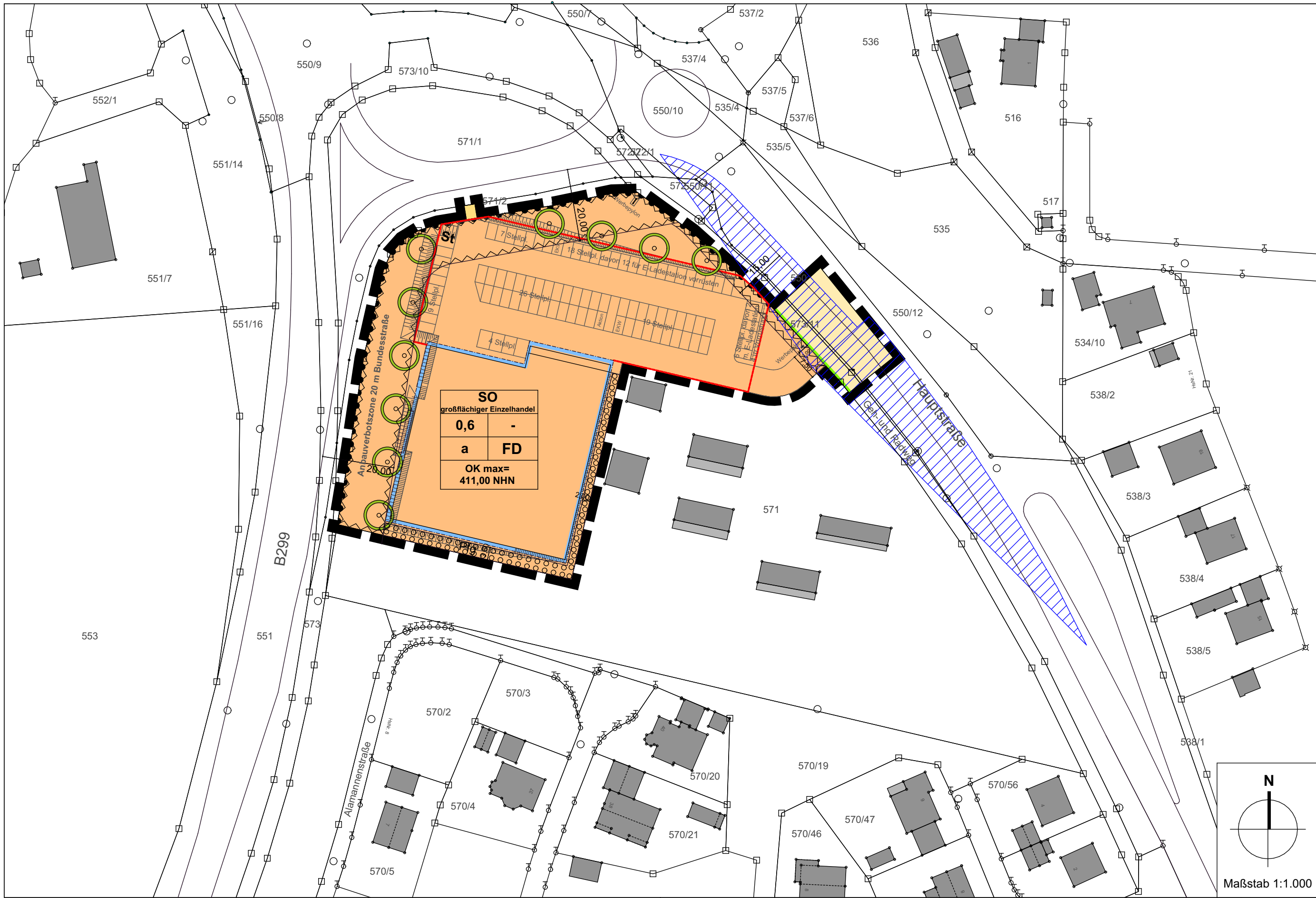




Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "EDEKA Pollanten"

PRÄMISEL
Die Stadt Berching erlässt auf den nachfolgenden gesetzlichen Grundlagen diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil als Satzung.

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-8) zuletzt geändert durch § 6 des Gesetzes vom 26.03.2025 (GVBl. S. 75)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV90)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

- 1.1.1. **SO** sonstiges Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

- 1.1.1.1. Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 1.560 m² für die Sortimentsbereiche Nahrungs- und Genussmittel sowie ergänzende Randsortimente und untergeordnete Betriebe und Einrichtungen des Lebensmittelhandwerks.
- sowie ergänzende Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

- 1.2.1. **0,6** max. zulässige Grundflächenzahl
- 1.2.1.1. Zur Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, Zuwegungen und Nebenanlagen darf die Grundfläche bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

- 1.2.2. **OK max. = 411,00 NHN** absolute Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN, im System 170)

- 1.2.2.1. Die Gebäudeoberkante (OK max) wird als absolute Maß über Normalhöhenull (NHN) definiert und bezieht sich auf den jeweils höchsten Punkt des Gebäudes (Attika).

1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 1.3.1. **a** abweichende Bauweise
- 1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50,0 m zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- 1.4.1. **Baugrenze**
- 1.4.2. Fluchttreppen, Außenkamine, Kellerzugänge, Lüftungsschächte, Stützmauern, Überdachungen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zu den Grundstücksgrenzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen aufweisen.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 1.5.1. **öffentliche Straßenverkehrsfläche**
- 1.5.2. **Straßenbegrenzungslinie**
- 1.5.3. **öffentlicher Fußweg**
- 1.5.4. **St** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 1.5.5. Ein- und Ausfahrten, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

1.6. UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)

- 1.6.1. **Pflg** Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Artenlisten

- 1.6.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und oder 2 und Sträucher der Artenliste 3 zu pflanzen. (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m² Pflanzgebotsfläche und 3 Bäume der Artenlisten 1 und oder 2). Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

- 1.6.2. **Anzupflanzende Bäume**

- 1.6.2.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenlisten 1 und 2 zu pflanzen.

- 1.6.2.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1. **Externe Ausgleichsfläche:**
Ausgleichsbedarf: 45.106 Wertpunkte
Der Ausgleich erfolgt über den Ankauf der notwendigen Anzahl an Wertpunkten über eine qualifizierte Flächenagentur.

1.8. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Großbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, STU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche
Ulmus glabra - Bergulme
Salix alba - Silberweide
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m
Pflanzgröße: Hochstamm, STU 12-14 cm.

Acer campestre - Feldahorn
Ainus glutinosa - Schwarzerle
Carpinus betulus - Hainbuche
Betula pendula - Hängebirke
Malus sylvestris - Holzapfel
Populus tremula - Zitterpappel, Espe
Prunus avium - Vogelkirsche
Prunus padus - Traubenkirsche
Pyrus pyracantha - Wildbirne
Sorbus aucuparia - Eberesche

Artenliste - Obstbäume
Pflanzgröße: Hochstamm, STU 10-12 cm.
regionale Obstbaumsorten

Artenliste 3 - Sträucher
Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Salix caprea - Saalweide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Voller Schneeball
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN UND AUSGLEICHSMASSNAHMEN

- 1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Gehölzrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. durchgeführt werden.

1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSCHUTZGESETZES

- 1.10.1. Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros BL-Consult GmbH, Projekt-Nr. 25-017-02 vom 31.03.2026 und die darin enthaltene Betriebsbeschreibung sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 1.10.2. Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 zu beachten. In der südlich und östlich gelegenen Wohnnachbarschaft gelten die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (WA).

- 1.10.3. Nachts sind je Stunde zwei Lkw-Anlieferungen (an der Rampe und am Eingang) sowie eine Lieferwagen-Anlieferung mit entsprechenden Entladungen gestattet.

1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.11.1. **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)**

- 1.11.2. **Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind 20 m Anbauverbotszone Bundesstraße B299 bzw. 15 m Anbauverbotszone Kreisstraße NM2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)**

1.12. NUTZUNGSSCHABLONE

SO	Art der baul. Nutzung	Füllschema der Nutzungsschablone
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	-
a	Bauweise	Dachform
OK max= 411,00 NHN	Höhe der baulichen Anlagen (Höchstgrenze)	

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Es sind nur Flachdächer (0° bis 5°) zulässig.
- 2.1.2. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe darf für die Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen sowie für Kamine, Geländer und Absturzsicherungen bis maximal 1,10 m überschritten werden. Mit den Solar- und Photovoltaikanlagen ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Gebäudekante einzuhalten.

2.2. GELÄNDEMOTELLIERUNG

- 2.2.1. Geländemotellierungen zum Zweck der freiraumplanerischen Gestaltung sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.3. STÜTZMAUERN UND AUFSCHÜTTUNGEN

- 2.3.1. Stützmauern und Aufschüttungen sind bis zu einer Höhe von 3,0 m unter Einhaltung der Abstandsflächen auch ausserhalb des Geltungsbereich zulässig.

2.4. FREILÄCHENGESTALTUNG

- 2.4.1. Die Parkplatzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.
- 2.4.2. Im Rahmen des Bauantrags ist ein mit der Stadt abgestimmter Freilächengestaltungsplan vorzulegen.

2.5. EINFRIEDUNGEN

- 2.5.1. Tote Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

2.6. WERBEANLAGEN

- 2.6.1. Werbeanlagen sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.7. PKW STELLPLÄTZE

- 2.7.1. Innerhalb der Sondergebietsfläche ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der BayBO nachzuweisen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmal Aktennummer D-3-6834-0026, "Siedlung der Spätlatenezeit, Bestattungsplatz der Völkerwanderungszeit".
Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist im gesamten Plangebiet eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDschG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. HINWEISE

- 4.1. **bestehende Bebauung**
- 4.2. **geplante Bebauung, Hauptbaukörper EDEKA Filiale**
- 4.3. **Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern**
- 4.4. **Sichtdreiecke RAST 06, Pkt. 6.3.9.3**
Das Mindestsichtfeld zwischen 0,80 m und 2,50 m ist von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

4.5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

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

4.6. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 19915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Boden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

4.7. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundsatz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 26.03.2019) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundsatz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die zuständige Feuerwehr behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach der Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

4.8. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

4.9. ANBAUVERBOTSZONE

Werbe oder sonstige Hinweisschilder sind gem. § 9 Abs. 6 FStRG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 33 StVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB) /z.B. blinkende oder blitzende Leuchtwerbung, Werbeanlagen mit bewegten Schriftbändern/Wechselbildern oder ähnlichen Lichteffekten, wie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtung, Werbeanlagen mit grellen oder blendenden Lichtern) Anpflanzungen und Art der Anpflanzung entlang der Straße sind im Einvernehmen mit dem Staatlichen Bauamt Regensburg vorzunehmen.

4.10. EXTERNER AUSGLEICH

Für die Kompensation des Eingriffs ist ein externer Ausgleichsbedarf von 45.106 Wertpunkten notwendig. Der vollständige Ausgleichsbedarf kann auf einer Fläche in Unterwiesbach im Landkreis Neuburg-Schrobenhausen erbracht werden.

Flurstück Nr. 823, 12.037 m²
Ausgangszustand: G11 Intensivgrünland / B212 Feldgehölz
Entwicklungsziel: B212 Feldgehölz / K131 Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standort / W11 Waldmantel trocken-warmer Standort

Flurstück Nr. 776, 18.572 m²
Ausgangszustand: G11 Intensivgrünland / F211 Graben naturfern
Entwicklungsziel: G212 Extensivgrünland / G222 Feucht- und Nasswiesen / B313 Baumreihen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten / F212 Graben mit naturnaher Entwicklung

Die Ökopunkte können über die green account GmbH erworben werden. Die green account GmbH ist Eigentümerin der Flächen. Die Flächen wurden bereits hergestellt und werden durch die green account GmbH gepflegt.

Geografische Verortung und grafische Darstellung der Ökokontofflächen:



Stadt Berching



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "EDEKA Pollanten"

ENTWURF

Maßstab 1 : 1.000
Stand: 07.07.2026

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Haußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Stadtrat von Berching hat in der Sitzung vom 24.10.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "EDEKA Pollanten" . 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 Trägern 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 öffentlich ausgelegt
- 6 Die Stadt Berching hat mit Beschluss des Stadtrats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.
- Berching, den (Siegel)
- Dietmar Zeller, Erster Bürgermeister
- 7 Ausgefertigt
Berching, den (Siegel)
- Dietmar Zeller, Erster Bürgermeister
- 8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
- Berching, den (Siegel)
- Dietmar Zeller, Erster Bürgermeister