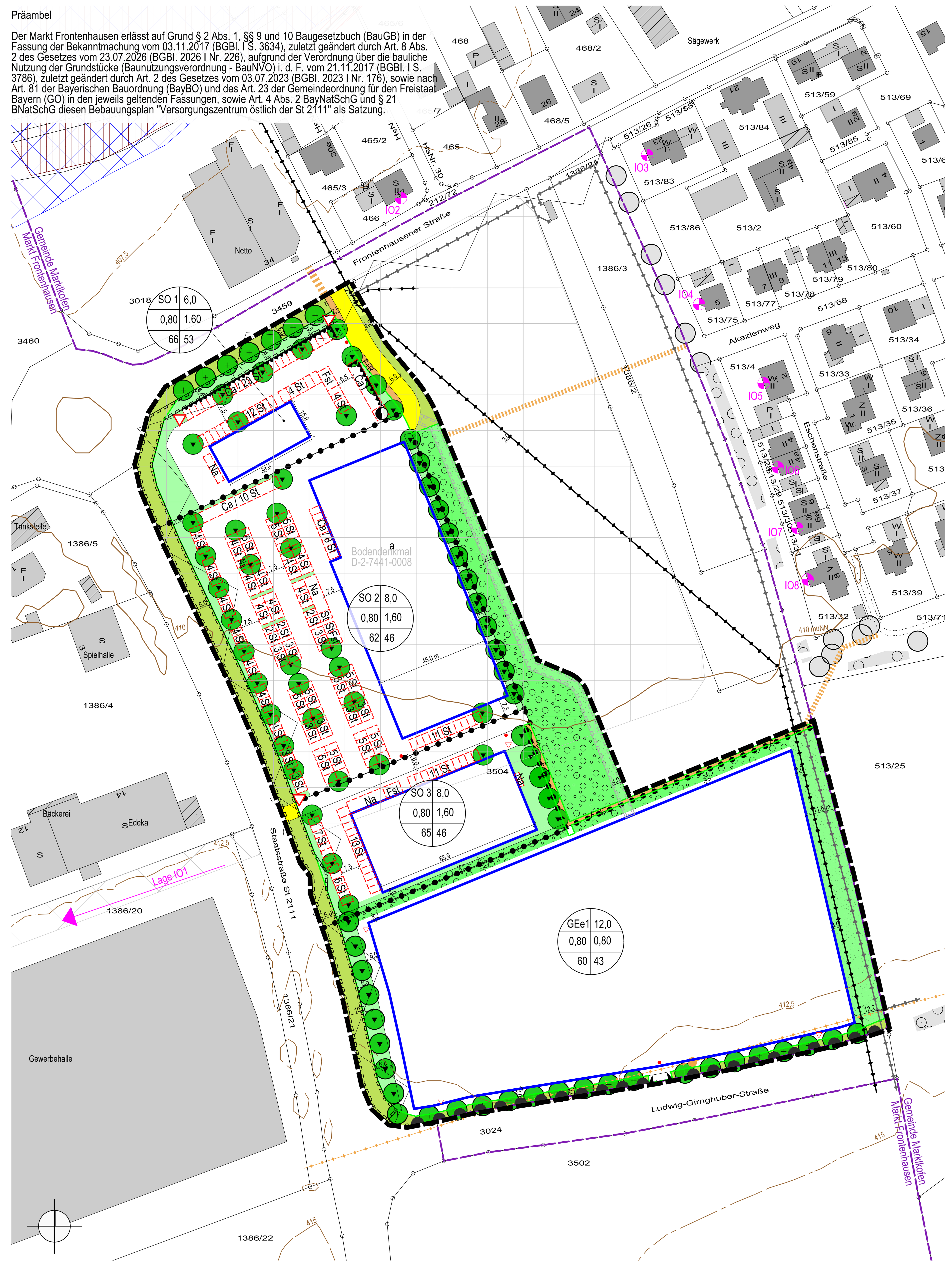
BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Versorgungszentrum östlich der St 2111"

MARKT FRONTENHAUSEN

VORENTWURF

Präambel

Der Markt Frontenhausen erlässt auf Grund § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226), aufgrund der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen, sowie Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG und § 21 BNatSchG diesen Bebauungsplan "Versorgungszentrum östlich der St 2111" als Satzung.



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 GEe — eingeschränktes Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO

1.1.1 Nutzungsausschlüsse im eingeschränkten Gewerbegebiet - Einschränkungen nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO

1.1.2 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.

1.1.3 Im GEe werden Betriebe des Einzelhandels ausgeschlossen.

1.1.4 Nachtlokale jeglicher Art und Diskotheken sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind ausgeschlossen. Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind unzulässig.

1.1.5 Selbstständige Lagerplätze gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig.

1.2 Sondergebiet nach § 11 BauNVO
Das Sondergebiet ist in drei Quartiere SO 1, SO 2 und SO 3 gegliedert nach § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO. Die Gliederung erfolgt nach der Zweckbestimmung sowie den max. zulässigen Emissionskontigenten (siehe textliche Festsetzung 0.1.8.1).

1.2.1 SO_1 — Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: System-Gastronomie
Zulässige Nutzungen:
- Gastronomischer Betrieb bis 600 m², bis 150 m² Außengastronomie

1.2.2 SO_2 — Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel
Zulässige Nutzungen:
- Lebensmittel Vollsortimenter mit Backshop bis maximal 1.400 m² Verkaufsfläche
- Getränkemarkt bis maximal 500 m² Verkaufsfläche
- Drogeriemarkt bis maximal 800 m² Verkaufsfläche

1.2.3 SO_3 — Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung: Einzelhandel
Zulässige Nutzungen:
- Lebensmittel Discounter bis maximal 1.200 m² Verkaufsfläche

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
siehe Nutzungsschablone Planzeichen 15.1

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

3.1 Baugrenze

3.2 a — abweichende Bauweise

3.3 Werbepylon: max. Grundfläche 4 m², max. Höhe 8 m, beschriftet, 4-seitig, beleuchtet

3.4 freistehende Werbeanlagen (Portal, Sammelschild), beleuchtet (siehe textliche Festsetzung 0.1.5.2)

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

6.1 Straßenverkehrsfläche, öffentlich

6.2 private Verkehrs- und Erschließungsfläche einschließlich Stellplätzen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

6.3 Straßenbegrenzungslinie

6.4 F+R — Fuß- und Radweg, öffentlich (F+R), befestigt

6.5 F — Fußweg, öffentlich (F), befestigt

6.6 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6.7 Einfahrtsbereich

6.8 anbaufreie Zone entlang St 2111 und St 2083 (20 m)

6.9 Fläche zur Begründung folgender Wege- und Leitungsrechte: Leitungsrecht (Schmutzwasserkanal, Trinkwasserverorgung und Sparten) zugunsten des Marktes Frontenhausen und der anliegenden Grundstückseigentümer

6.10 Fläche zur Begründung folgender Leitungsrechte: Leitungsrecht (öffentliche Regenwasserableitung der einzelnen Parzellen) zugunsten des Marktes Frontenhausen

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB)

9.1 öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün - magere Grasfluren und Schotterrasen

9.2 öffentliche Grünfläche - extensive Wiesen, Gras- und Hochstaudenfluren, Retentionsraum zur Oberflächenwasser-Rückhaltung

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

13.1 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in öffentlichen Grünflächen

13.2 zu pflanzender Großbaum H 4xv STU 20 - 25 in privaten Grundstücksflächen

13.3 private Randeingrünung der Parzelle - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

13.4 private Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

13.5 private Flächen für das Anpflanzen - gehölzfrei

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.1 D — Bodendenkmal mit Aktennummer (nachrichtliche Übernahme laut BLfD, Geoportal Bayern 2025)

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (FORTSETZUNG)

15. Sonstige Planzeichen

15.1 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Gebietsart (= Art der baulichen Nutzung nach BauNVO)
2. max. zulässige Wandhöhe in Meter, Bezugshöhe ist die Straßenoberkante im Bereich der Zufahrt bzw. der Bezugspunkte gemäß Planzeichen 15.3
3. max. zulässige Grundflächenzahl
4. max. zulässige Geschossflächenzahl
5. max. zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²] Tag
6. max. zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²] Nacht

15.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungs- und Grünordnungsplans

15.3 Bezugspunkt für die Wandhöhe

15.4 St / Na / Fst / Ca / Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
St = Stellplatz
Fst = Fahrrad-Stellplatz
Na = Nebenanlage, Wandhöhe max. 3,0 m
Ca = Carport, Wandhöhe max. 3,0 m
Ga = Garage, Wandhöhe max. 3,0 m

15.5 Ca1 — offene Garage (geschlossene Wände nach Osten und Norden). Ausnahmsweise können einzelne Seiten offen bleiben, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass gleichwohl die maßgebenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

PLANLICHE HINWEISE

16.1 Flurstücksgrenzen und Flurnummern, Quelle: Digitale Flurkarte, Stand 2025 / Gebäudebestand

16.2 1.340 m² — Parzellierung geplant

16.3 Böschungsbereich

16.4 415 — Höhenlinien gemäß Geoportal Bayern, 2025

16.5 Gashochdruckleitung, Schutzstreifen beiderseits 3 m

16.6 Gashochdruckleitung, Schutzstreifen beiderseits 2 m

16.7 Gehölzbestände im Umfeld

16.8 Einzelbäume im Umfeld

16.9 amtlich kartiertes Biotop mit Nummer der Biotopkartierung (LfU 1996), nachrichtliche Übernahme

16.10 FFH-Gebiet Vilstal zwischen Vilsbiburg und Marklkofen, nachrichtliche Übernahme

16.11 festgesetztes Überschwemmungsgebiet "Vils", Datum der Festsetzung 15.11.1989, nachrichtliche Übernahme

16.12 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

16.13 Gemeindegrenze

16.14 Rad- und Fußwegenetz, konzeptionelle Fortführung

16.15 Freileitung Bestand, mit Maststandorten (nicht eingemessen)

16.16 Standort für Trafostation

16.17 IO3 — Immissionsort

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

0.1 Bebauung

0.1.1 Einfriedungen

0.1.1.1 Art und Ausführung: im GEe und SO: Metallzäune in unauffälliger Farbgebung. Die Zaunlinie ist entlang der Straßen jeweils mind. 2 m von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt zu führen. Am Westrand des eingeschränkten Gewerbegebiets GEe1 ist die Zaunlinie erst ab mindestens 3 m innerhalb der Grundstücksgrenze zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten (Durchlässigkeit für Kleinsäuger), außer es handelt sich um Unternehmen der Lebensmittelindustrie. Stützmauern sind nicht zulässig.

0.1.1.2 Höhe des Zauns: max. 2 m

0.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

0.1.2.1 Es gelten die max. zulässige Wandhöhe und die max. zulässige Grund- und Geschossflächenzahl gemäß den Angaben in der Nutzungsschablone (siehe Planzeichen 15.1).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

0.1.2.2 Es können untergeordnete Bauteile wie Fluchttreppen bis zu einer Tiefe und Breite von 1,0 m ausnahmsweise außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden (§ 31 Abs. 1 BauGB, nicht im Freistellungsverfahren). Diese sind auf maximal 10 % der Fassadenlänge zulässig.

0.1.3 Dachform

0.1.3.1 Als Dachformen sind Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) sowie Pult- und Satteldächer bis 20° Dachneigung zulässig. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nicht-spiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren und Photovoltaik ist zulässig. Mindestens 30 % der Dachflächen je Parzelle sind als Dachbegrünung (extensiv oder intensiv) herzustellen, ausgenommen hiervon sind Dachflächen der Nebenanlagen nach Ziffer 15.4 der Planzeichen. Auf Nebenanlagen und Carports ist die Nutzung für Solarenergie zulässig.

0.1.4 Wand- und Firsthöhen, Gebäudegestaltung

0.1.4.1 Die max. zulässige Wandhöhe (siehe Planzeichen 15.1) beträgt im SO 1 6,0 m, im SO 2 und SO 3 maximal 8,0 m. Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt im SO 1 maximal 8,0 m, im SO 2 und im SO 3 maximal 10,0 m.
Im GEe1 sind sowohl die Wandhöhe als auch die Firsthöhe auf maximal 12,0 m begrenzt.
Die festgesetzte Wandhöhe berechnet sich wie folgt: Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Wand. Der untere Bezugspunkt wird jeweils mit Planzeichen 15.3 und Angabe einer Höhenkote definiert.

0.1.4.2 Die maximal zulässige Firsthöhe darf ausnahmsweise durch notwendige Betriebsanlagen (z. B. Kamine, Spänelager, Lüftungsanlagen etc.) auf maximal 10 % der Grundfläche überschritten werden, wenn dies aus konstruktiven oder technischen Gründen notwendig ist. Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von max. 1 m über die festgesetzte Wand- und Firsthöhe zulässig.

0.1.4.3 Großflächige Glasfenster und Glasfassaden der Gebäude sind durch Verwendung reflexionsarmer und / oder bedruckter Gläser vogelfreundlich zu gestalten.

0.1.5 Werbeanlagen und Beleuchtung

0.1.5.1 Das Anbringen von Werbeanlagen wird vorwiegend auf den Bereich der Fassaden begrenzt. Pro Fassadenfläche sind jeweils maximal 10 % als Werbefläche zulässig. Werbeanlagen sind mit den Fassaden gestalterisch abzustimmen. Werbeanlagen auf dem Dach sind im SO unzulässig. Eine Fremdwerbung ist im SO unzulässig. Je Betrieb ist weiterhin eine freistehende Werbeanlage mit Grundfläche 3 m², max. Höhe 4 m, beidseitig wirkend, beleuchtet zulässig, ebenso Fahnenmasten in unbegrenzter Anzahl.

0.1.5.2 Nicht zulässig sind blinkende, oszillierende oder ähnlich auffallend wechselnde Werbeanlagen und Laufschriften.

0.1.5.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lichtquellen mit warmweißen LED (Farbtemperatur < 2.700 K) zulässig. Diese sind streulichtarm (Lichtwirkung nur nach unten, Abschirmung seitlich und nach oben) und staubdicht (kein Eindringen von Insekten in die Lampen, damit kein Verbrennen oder Verhungern) auszubilden und dürfen zur Vermeidung der Lockwirkung auf Insekten keine UV-Anteile besitzen. In der Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr sind die Beleuchtungen der Werbeanlagen auszuschalten.
Die Straßenbeleuchtung ist ebenfalls von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr auf eine absolute Minimalleuchtstärke zu dimmen.

0.1.5.4 Parkplatz- und Betriebsbeleuchtungen sind so anzuordnen und anzubringen, dass keinerlei Blendwirkungen oder sonstige Beeinträchtigungen für den Straßenverkehr auftreten.

0.1.6 Abstandsflächen

0.1.6.1 Die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind anzuwenden. Eine Ausnahme gilt für das SO 2 und das GEe1. Hier ist eine abweichende Bauweise als Grenzbebauung zulässig.

0.1.7 Regenwasser

0.1.7.1 Sämtliches auf den Gewerbeparzellen und befestigten öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist dort getrennt zu sammeln und über die öffentliche Regenwasserkanalisation dem Vorfluter zuzuführen. Für das auf jeder Parzelle und der öffentlichen Erschließung gesammelte Niederschlagswasser der Belastungskategorien II und III nach DWA-A 102-2 sind dort jeweils getrennte, geeignete Behandlungsanlagen mit dem Zielwert Belastungskategorie I herzustellen und zu betreiben. Hydraulisch ist der Abfluss je Gewerbeparzelle auf .... Liter pro Sekunde und je 1.000 m² angeschlossener befestigter Fläche zu begrenzen. Maßgebend für die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens ist das 10-jährige Regenereignis nach KOSTRA.

0.1.8 Immissionsschutz

0.1.8.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Gebiet mit gewerblicher Nutzung	Bezeichnung der (Teil-) Flächen des Gewerbegebietes	Fläche [m²]	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]	
			Tag (06-22 Uhr)*	Nacht (22-06 Uhr)*
"Versorgungszentrum östlich der St 2111"	SO1	3.255	66	53
	SO2	11.404	62	46
	SO3	4.006	65	47
	GEe1	18.070	60	43

* die Angaben der Uhrzeit zu den Tages- und Nachtzeiten sind nur Erläuterungen und nicht Bestandteil der Festsetzung

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

0.1.8.3 Die Anwendung der Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist zulässig.

0.1.8.4 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

0.1.9 Stellplatzbedarf und Flächen für den ruhenden Verkehr

0.1.9.1 Es gilt die Stellplatzsatzung des Marktes Frontenhausen in der jeweiligen gültigen Fassung.

0.1.9.2 Garagen und Carports sind mit maximal 3,0 m Wandhöhe über Straßenoberkante zulässig. Es sind alle Dachformen zulässig. Hiervon sind Dächer mit einer Neigung bis 15° als Dachbegrünung, Kies oder harte Bedachung auszuführen. Im SO sind Flachdächer und Pultdächer bis 10° Dachneigung zulässig. Die Dächer von Garagen und Carports im SO 2 sind zwingend zu begrünen.

0.10 Geländemodellierung, Stützmauern

0.10.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Bezugshöhe ist .... Abweichend hiervon sind technisch erforderliche Auffüllungen zur Niederschlagswasserbeseitigung über bewachsenen Bodenfilter in diesen Bereichen zulässig. Abgrabungen für Sickerflächen sind zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (FORTSETZUNG)

0.2 Grünordnung

0.2.1 Beläge

0.2.1.1 Die Bodenversiegelung ist auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken. Oberirdische Stellplätze im GEe1 sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

0.2.2 Gehölzpflanzungen

0.2.2.1 Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische, autochthone Laubgehölze (mit Herkunftsnachweis) entsprechend der Artenliste für Gehölzpflanzungen zu verwenden. Im Bereich der Parkplätze im SO 1, SO 2 und SO 3 sind hiervon abweichend auch nicht-standortheimische, klimaangepasste Arten zulässig, entsprechend der Artenliste Gehölzpflanzungen. Die Neupflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme umzusetzen.

0.2.2.2 Pflanzdichte und Pflanzraum
Im GEe1 und SO sind zur Sicherstellung eines optimalen Pflanzraumes für Bäume sind folgende Größen für Pflanzgruben (Mindestbedarf Wurzelraum) einzuhalten: Bodenstandraum bzw. unversiegelte Baumscheibe oder entsprechende Baumscheibenabdeckung in einer Größe von mind. 8 m². Pflanzgrube: Mindestbreite 2 m, Mindesttiefe 1 m. Die Verwendung von durchwurzelungsfähigem Baumsubstrat (nach „ZTV für die Herstellung und Anwendung verbesserter Vegetationstragschichten", kurz "ZTV-Vegtra-Mü") wird festgesetzt.

0.2.2.3 Erhalt von Gehölzen
Die gemäß den Bestimmungen dieser Satzung herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollten als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wieder herzustellen. Dabei sind Einzelbäume gemäß Planzeichen 13.1 und 13.2 in der gleichen Baumart in der Qualität Hochstamm 4x verpflanzt, Stammumfang mind. 20-25 cm, an derselben Stelle nachzupflanzen.

0.2.2.4 Artenliste
Die Artenliste für Gehölzpflanzungen ist Bestandteil der Satzung und liegt der Begründung als Anhang bei.

0.2.3 Öffentliche Grünflächen

0.2.3.1 Die öffentlichen Grünflächen (siehe Planzeichen 9.1) entlang der Straßen sind als magere Grasfluren (Baumstandorte) und als Schotterrasenflächen oder magere Grasfluren, jeweils mit autochthoner Ansaat auszubilden. Diese sind in Abschnitten mindestens jährlich einmal zu mähen (erster Schnittzeitpunkt ab 01. Juli). Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und ein Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

0.2.3.2 Die öffentlichen Grünflächen gemäß Planzeichen 9.2 sind als extensive Wiese herzustellen (autochthone Ansaat). Diese sind als extensive Wiese zu bewirtschaften, d. h. ein- bis zweimal jährlich ab dem 01. Juli zu mähen. Das Mähgut ist umgehend aus den Flächen zu entfernen, jedoch frühestens 24 Stunden nach der Mahd. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

0.2.4 Bepflanzung

0.2.4.1 Im GEe1 und SO sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen. Je angefangene 1.000 m² Grünfläche bzw. zusätzlich mindestens je sechs private Stellplätze ist ein Großbaum (Hochstamm 4xv., StU 20-25) zu pflanzen.

0.2.4.2 Randeingrünung am Ostrand und an den Rändern der Parzellen im SO 3 und GEe1 (siehe Planzeichen 13.3): Als Mindestgröße sind verpflanzte Sträucher, mind. 3-5 Grundtriebe, 60/100 cm, und verpflanzte Heister, 200/250 cm, zu pflanzen. Die Gehölzpflanzungen sind mit mindestens 10 % Heistern anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,50 m im Dreiecksverband, die Reihen gegeneinander versetzt.

0.2.4.3 Pflanzgebot: Die gemäß Planzeichen 13.2, 13.3, 13.4 und 13.5 festgesetzte Bepflanzung ist innerhalb von 12 Monaten nach Aufnahme der jeweiligen Gewerbenutzung herzustellen.

0.2.5 Fassadenbegrünung

0.2.5.1 Fensterlose ungegliederte Fassadenabschnitte mit einer Fläche von mehr als 500 m² sind mit Kletterpflanzen im Abstand von max. 5 m zu begrünen. Alternativ ist eine Bepflanzung mit Spalierbäumen unmittelbar vor den Fassaden in einem Abstand in der Reihe von maximal 6 m zulässig.

TEXTLICHE HINWEISE

0.3.1 Freiflächengestaltungspläne

0.3.1.1 Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Eingabeplanung eine qualifizierte Freiflächengestaltungsplanung im Genehmigungsverfahren eingefordert werden kann. Darin sind die Bepflanzungen sowie die gesamte sonstige Außenraumgestaltung gemäß den Festsetzungen dieses Bebauungsplans nachzuweisen und bis zur Schlussabnahme der Gebäude durchzuführen.

0.3.2 Externe Ausgleichsflächen

0.3.2.1 Der Ausgleichsbedarf beträgt 34.780 WP. Da diese nicht vollständig im Geltungsbereich nachgewiesen werden können, werden weitere externe Ausgleichsflächen und -maßnahmen nach § 1a BauGB (Bedarf 34.780 WP) außerhalb des Geltungsbereichs auf einer Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. ...., Gemarkung ...., nachgewiesen.

TEXTLICHE HINWEISE (FORTSETZUNG)

0.3.3 Grundwasser, Wasserwirtschaft

0.3.3.1 Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, abgefüllt, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, besteht Anzeige- bzw. Genehmigungspflichten (§ 62 WHG). Für das Einleiten von anfallenden Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation gilt der § 58 WHG und die gemeindliche Entwässerungssatzung.

0.3.3.2 Versickerungsfähiges Pflaster mit fachgerechter Ausführung ist nach Möglichkeit anzustreben. Bei ungünstigen Untergrundverhältnissen wird die Herstellung einer Planumsentwässerung empfohlen.

0.3.3.3 Nach DIN 1986-100 sind für die Parzellen von den Eigentümern Überflutungsnachweise im Zuge des Entwässerungsantrags vorzulegen. Demnach darf bis zum maßgebenden Regenereignis kein über die zulässige Drosselwassermenge hinausgehendes Wasser vom Grundstück abfließen.

0.3.4 Arbeiten im Umfeld von Ver- und Entsorgungsleitungen

0.3.4.1 Bei Erdarbeiten, sowie Baumpflanzungen ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Leitungen und Erdkabeln einzuhalten oder gängige Schutzvorkehrunge zu treffen.

0.3.5 Denkmalschutz

0.3.5.1 Für Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten 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.

0.3.6 Erneuerbare Energien

0.3.6.1 Sämtliche Maßnahmen zur Verwendung erneuerbarer Energien und Energieeinsparmaßnahmen sind wünschenswert, beispielsweise ist die Überdachung der Stellplätze mit Photovoltaikanlagen ein anzustrebender Lösungsansatz. Entsprechende Vorkehrungen für E-Mobilität (z.B. Ladesäulen o.ä.) sind vorzusehen. Beim Gebäudekonzept sind energetische Konzepte mit einzuplanen und im Rahmen der Baugenehmigung offenzulegen.

0.3.7 Immissionsschutz

0.3.7.1 Für die Beurteilung des Bauvorhabens ist nach der BauVorlV für die Bauaufsichtsbehörde im Genehmigungsverfahren und die Gemeinde im Freistellungsverfahren eine schalltechnische Untersuchung vorzulegen, mit der nach Abschnitt 5 der DIN 45691:2006-12 nachzuweisen ist, dass die festgesetzten Emissionskontingente der Bebauungsplansatzung eingehalten werden.

0.3.7.2 Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die ggf. erforderlichen Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

0.3.7.3 Die Notwendigkeit zur Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung ist mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

0.3.7.4 Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weiteren Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung des Marktes Frontenhausen, Marienplatz 3, 84160 Frontenhausen, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN-Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patent- und Markenamt.

0.3.8 Landwirtschaftliche Nutzung

0.3.8.1 Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Emissionen durch Staub, Lärm und Geruch) ist ortsüblich und insofern auch an Sonn- und Feiertagen hinzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 29.12.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.09.2026 hat in der Zeit vom ....2026 bis ....2026 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom 28.09.2026 hat in der Zeit vom ....2026 bis ....2026 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ....2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....2026 bis ....2026 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans in der Fassung vom ....2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom ....2026 bis ....2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurde folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit vorgehalten: Öffentliche Auslegung im Rathaus Frontenhausen, Marienplatz 3, 84160 Frontenhausen, Zimmer 9, 1. Stock (Montag-Freitag 8.00 – 12.00 Uhr, dienstags und donnerstags 14.00-16.00 Uhr). Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
6. Der Markt Frontenhausen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ....2027 den Bebauungs- und Grünordnungsplan gem. §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ....2027 als Satzung beschlossen.

...., den ....
(Gemeinde)

.... (Siegel)
Gaby Seisenberger, Erste Bürgermeisterin

ausgefertigt

...., den ....
(Gemeinde)

.... (Siegel)
Gaby Seisenberger, Erste Bürgermeisterin

7. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wurde am .... gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindekanzlei und dem Rathaus Frontenhausen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S.1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

...., den ....
(Gemeinde)

.... (Siegel)
Gaby Seisenberger, Erste Bürgermeisterin

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "Versorgungszentrum östlich der St 2111"

MARKT FRONTENHAUSEN — LANDKREIS DINGOLFING-LANDAU — REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

VORENTWURF

M 1 : 1.000

28.09.2026

LINKE + KERLING
STADTPLANER UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN BDLA
Papiererstraße 16, 84034 Landshut
Telefon 0871 / 273936, email: kerling-linke@t-online.de
Bearbeitung: Linke, Heß

Planformat: 1320 mm x 594 mm