Teil A | Planzeichnung, M 1:1.000

Städtebauliche Kennzahlen

Baufläche	**14.005 m²**
MI	6.230 m²
SO	7.775 m²
Verkehrsfläche	**1.415 m²**
Grünfläche	**415 m²**
Geltungsbereich	**15.835 m²**

Teil B - Planzeichenerklärung und textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten im Geltungsbereich alle rechtsverbindlichen Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften außer Kraft. Für die einzelnen Baugebietsteilflächen gelten Festsetzungen, die sich aus der Planzeichnung und dem Textteil ergeben.
In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

Füllschema der Nutzungsschablone für die Baugebietsteilflächen :

Gebietstyp Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Dachform / Dachneigung	Gebäudehöhe (GH) max.

B 1 | Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 MI **MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Zulässig sind:
- Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe
- sonstige Gewerbe- oder Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe nur mit nicht nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß *Anlage 2 "Sortiments- und Märktekonzept Stadt Wemding" (28.03.2026)* zum Bebauungsplan, insbesondere:
  - Möbel, Einrichtungsgegenstände, Küchen
  - Gartenartikel, -bedarf, Pflanzen/ Blumen
  - Zooartikel, Tierbedarf
  - Großteilige Sportartikel, Campingartikel
  - Fahrräder und Zubehör
  - Bauelemente/ -stoffe, Baumaterialien, Baumarktartikel, Kamine/ Kachelöfen, großformatige Eisen, Metall, Holz- und Stahlwaren
  - Farben, Lacke, Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
  - Leuchten und Zubehör
  - Autoteile und Autozubehör
  - Badeinrichtung, Installationsmaterial, Sanitärerzeugnisse
  - Boote und Zubehör

Unzulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und innenstadtrelevanten Sortimenten gemäß *Anlage 2 "Sortiments- und Märktekonzept Stadt Wemding" (28.03.2026)* zum Bebauungsplan, insbesondere:
  - Lebensmittel und sonstige Waren des täglichen Bedarfs
  - Drogerie-, Parfümerie- und Apothekenwaren sowie Gesundheitsartikel
  - Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck und persönliche Ausstattungsgegenstände
  - Haushaltswaren, Heimtextilien und Einrichtungszubehör
  - Bücher, Schreibwaren und sonstige Medien
  - Elektro- und Telekommunikationsartikel
  - Spielwaren sowie Baby- und Kinderartikel
  - kleinteilige Sport- und Freizeitartikel
  - Brillen und Zubehör, Hörgeräte, Akustik
  - sonstige zentrenrelevante Kleinartikel

1.2 SO **SO - Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**

Zulässig sind:
- ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb von ca. 1.400 m² Verkaufsfläche
- ausschließlich nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß *Anlage 2 "Sortiments- und Märktekonzept Stadt Wemding" (28.03.2026)* zum Bebauungsplan, insbesondere:
  - Lebensmittel inkl. Getränke, Reformwaren, Naturkost, Tabak
  - Drogerie- und Parfümeriewaren
  - Heimtiernahrung

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ MI: 0,6 SO: 0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16, 19 BauNVO)

2.2 Vollgeschosse

I SO: 1 oberirdisches Geschoss, definiert nach Art. 2. Abs 7 BayBO als Höchstgrenze

II MI: 2 oberirdische Geschosse, definiert nach Art. 2. Abs 7 BayBO als Höchstgrenze

2.3 Höhe baulicher Anlagen: Die maximale Gebäudehöhe (GH) beträgt **10,0 m**.
Die Gebäudehöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) bis zur maximalen Firsthöhe (FH).

Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) im Erdgeschoss darf **max. + 0,50 m** über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche (Bahnhofstraße) liegen.
Als Höhenbezugspunkt gilt die Oberkante der Verkehrsfläche (OK Straße) an der Gebäudemitte.

3. Bauweise, Baugrenze

3.1 a abweichende Bauweise;
Gebäudelängen über 50 m sind zulässig

3.2 Baugrenze
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 der BayBO.
Stellplätze sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Verkehrsflächen

4.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinien

4.2 öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
hier: Fuß- und Radweg

4.2 Einfahrtbereich
Zufahrten sind bis max. 10 m Breite zulässig.

4.3 Sichtdreieck
von Bebauung und / oder sichtbehinderndem Bewuchs > 0,80 m freizuhalten

5. Hauptversorgungsleitungen

5.1 bestehende unterirdische 20-kV-Leitung

6. Grünordnung

6.1 Öffentliche Grünfläche, hier: Straßenbegleitgrün

6.2 Einzelbaum Erhalt (Lage nicht eingemessen)

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 *in Bearbeitung ...*

8. Sonstige Planzeichen

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8.3 geplanter Abbruch bestehender Gebäude

8.4 Darstellung des Planungsstandes (unverbindlich)

B 2 | Örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO

1. **Dächer/Dachgestaltung**
Zulässig sind Flachdächer (FD) sowie Sattel- und Pultdächer (SD, PD).
Die Dachneigung beträgt bei Flachdächern 0° bis 10°, bei Sattel- und Pultdächern 10° bis 22°.
Flachdächer sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen.

2. **Gestaltung baulicher Anlagen und Freiflächen**

Lagerflächen und Nebenanlagen
Lagerflächen und sonstige Nebenanlagen, insbesondere Anlieferungsbereiche, sind so zu gestalten, dass der Gesamteindruck des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

Unbebaute Flächen
Die unbebauten Grundstücksflächen sowie die außerhalb der Betriebs- und Lagerflächen liegenden Bereiche sind gärtnerisch zu gestalten.

Einfriedungen
Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als Maschendraht- oder Stahlgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m ohne Sockel zulässig.

Stellplätze und Begrünung
Je angefangene 10 Stellplätze ist mindestens ein einheimischer, standortgerechter und klimaangepasster Laubbaum zu pflanzen.

3. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe zulässig.
Anlagen mit bewegtem Licht sind unzulässig.

4. **Solaranlagen**
Solaranlagen sind auf Dächern zulässig und erwünscht.
Sie sind bei geneigten Dächern parallel zur Dachfläche anzuordnen. Der maximale Abstand zur Dachhaut beträgt 0,20 m.
Auf Flachdächern sind Solaranlagen auch in aufgeständerter Bauweise zulässig.
Freiflächen-Photovoltaikanlagen sind unzulässig.

Hinweise

1. **Baugrund**
Es wird darauf hingewiesen, dass geogene (natürliche) Arsenbelastungen auftreten können.
Es wird empfohlen, vor der Durchführung von Baumaßnahmen objektbezogene Baugrunduntersuchungen durchführen zu lassen.

2. **Auffüllungen, Altablagerungen**
Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten sind nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen oder Ähnliches angetroffen werden. Daher wird empfohlen vorsorgliche Bodenuntersuchungen durchzuführen.

3. **Bodendenkmäler**
Art. 8 Abs. 1 DSchG:
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, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:
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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege,
Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten,
oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde, LRA Donau-Ries.

4. **Niederschlagswasser**
Grundsätzlich ist für die gezielte Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (Gewässerbenutzung) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitung in oberirdische Gewässer die Voraussetzung des Gemeingebrauchts nach § 25 WHG i.V.m. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG mit TRENOG (Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberird. Gewässer) erfüllt sind.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Auf das Arbeitsblatt DWA-A1 38 der DWA wird hingewiesen („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“).

5. **Versorgungsleitungen**
Die Erschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen hat unterirdisch zu erfolgen. Bei Bepflanzungsmaßnahmen ist auf das vorhandene Netz Rücksicht zu nehmen.

Sonstiges und nachrichtliche Übernahmen

1. 776 Bestehende Flurstücksgrenzen mit Flurnummer
2. Bestandsgebäude
3. 3 Alle Maßangaben in Metern
4. OD-Grenze (Ortsdurchfahrtsgrenze)
5. 20 m breite Anbauverbotszone zur Staatsstraße St 2214

Satzung

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans "Bahnhofstraße West" sind sämtliche rechtsverbindliche Festsetzungen von bisher bestehenden Bebauungsplänen oder Bauvorschriften innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches aufgehoben.

§1 Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der von Becker + Haindl, G.-F.-Händel-Straße 5, 86650 Wemding ausgearbeitete Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ in der Fassung vom ..... und die auf diesem vermerkten Festsetzungen.

§2 Die Bebauungsplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, den daneben vermerkten Festsetzungen, sowie der Begründung, gefertigt von Becker + Haindl, 86650 Wemding.

§3 Die Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ wird mit der Bekanntmachung der Genehmigung gemäß §10 BauGB rechtsverbindlich.

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:
- Baugesetzbuch (BauGB) § 2, Abs. 1, Satz 1 in der aktuell gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der aktuell gültigen Fassung
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der aktuell gültigen Fassung

Verfahrensvermerke

1. Die Stadt Wemding hat in der Sitzung vom 28.04.2026 den Bebauungsplan „Bahnhofstraße West“ 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 Bebauungsplans „Bahnhofstraße West“ in der Fassung vom 28.04.2026 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 Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom 28.04.2026 bis ..... stattgefunden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
5. Zu dem Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten. Die Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
6. Die Stadt Wemding hat mit Beschluss des Stadtrates vom ..... den Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Wemding, den ..... Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

7. Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt. Die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften wurden beachtet.

Wemding, den ..... Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

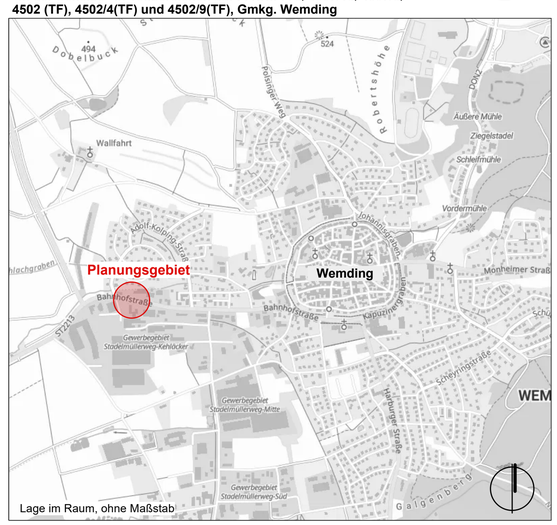
8. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Bahnhofstraße West“ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Bahnhofstraße“ wird seit diesem Tage zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan tritt damit gemäß § 10 BauGB in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung verwiesen.

Wemding, den ..... Dr. Drexler, 1. Bürgermeister

Stadt Wemding

Bebauungsplan "Bahnhofstraße West"

mit Änderung des Bebauungsplans "Stadelmüllerweg - Kehläcker" und "In der Scheibe" in Teilbereichen auf Fl Nrn. 776, 4507/18, 4507/8, 4502 (TF), 4502/4(TF) und 4502/9(TF), Gmkg. Wemding



NR.	Änderungen / Ergänzungen	Datum	Name	gepr.:

	Stadt Wemding vertr. d. Herrn Bgm. Dr. Drexler, Marktplatz 3, 86650 Wemding	Projekt- NR.: 24_137
M 1:1.000	Bebauungsplan "Bahnhofstraße West"	
gez.:ds/bs	Vorentwurf 28.04.2026	
	Bearbeitung: ..... Norbert Haindl, Dipl.-Ing.	

becker + haindl architekten . stadtplaner . landschaftsarchitekten
G.-F.-Händel-Straße 5 86650 Wemding Tel.: 09092 1776 e-mail: info@beckerhaindl-wem.de