

A) Grundrisse und Nutzungsübersicht

Zeichnung nicht zur Maßentnahme geeignet

Vorhabenplanung Hochbau, Schematische Darstellung auf Grundlage des Entwurfs von Kuhn | Stachel | Uhlig
Architekten Part mbB, Alexis Uhlig, Architekt, Stand 01.07.2025

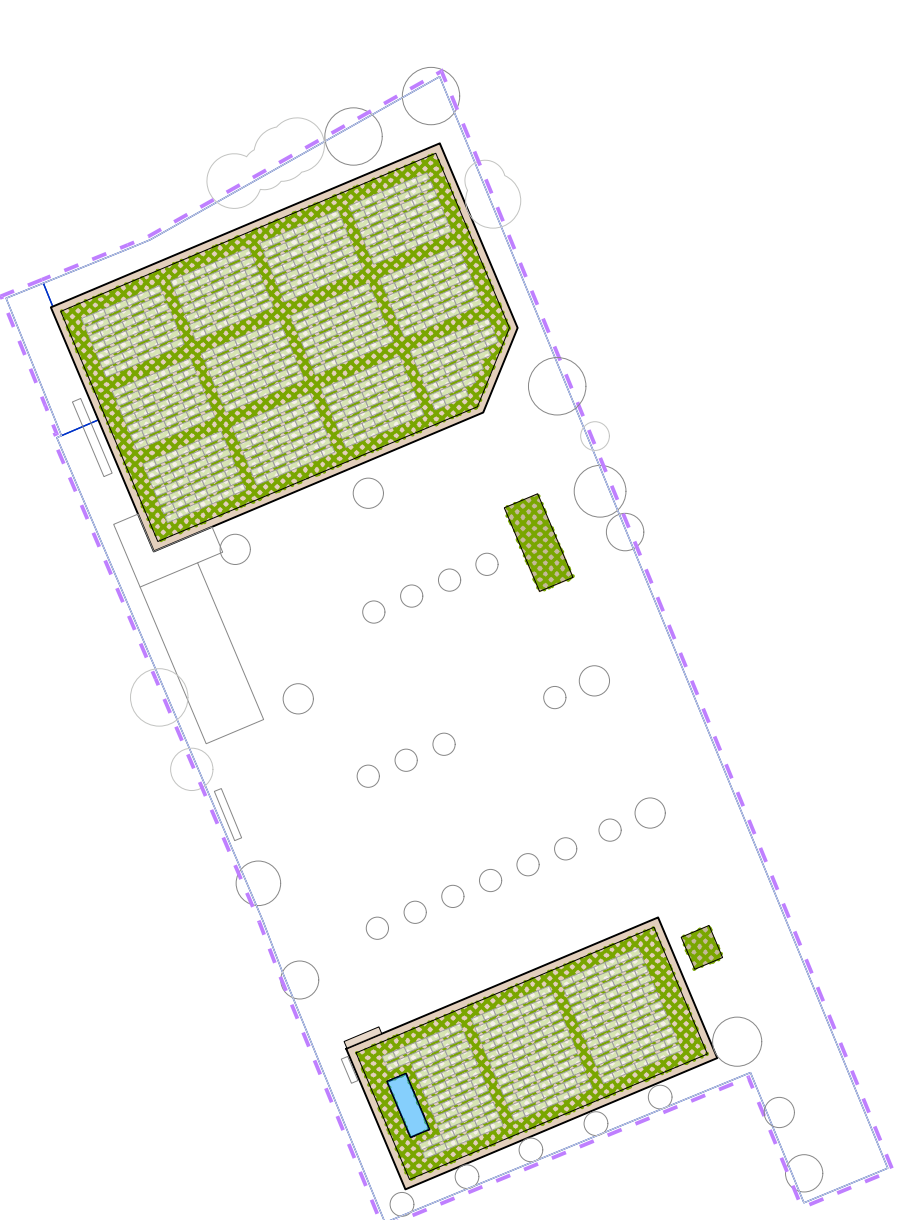
Grundriss EG mit Freiflächen



Legende Grundriss EG mit Freiflächen

- 8.844 m² Ungefähre Größe der Fläche des Vorhabenbereiches ("Sondergebiet Einzelhandel")
- Bestandsbäume, zu erhalten
- Bestandsbäume, außerhalb des Grundstück stockend
- Laubbaum - I. Wuchsordnung (Wuchshöhe mind. 15 m, 3xv.mB, STU 18-20 cm)
- Laubbaum - II. Wuchsordnung (Wuchshöhe mind. 10 m, 3xv.mB, STU 16-18 cm)
- Laubbaum - II. Wuchsordnung (Wuchshöhe mind. 10 m, 3xv.mB, STU 16-18 cm) oder I. Wuchsordnung Säulenform (Wuchshöhe mind. 15 m, 3xv.mB, STU 16-18 cm)
- Freiwachsende Hecke / Randeingrünung aus Sträuchern (heim. Laubgehölz, h = 60-150 cm, 2xv., mind. 3-5 Triebe, 1-2-reihig, Pflanzabstand ca. 1,5 x 1,0 m, diagonal versetzt)
- Schnitthecke (Heister, heim. Laubgehölz, h = 100-150 cm, 2xv., mind. 5 Triebe, 1-reihig, Pflanzabstand 0,5 m)
- Bodendecker (heim. Laubgehölz, sortentyp. verzweigt, mind. 1 x zurückgeschnitten)
- Grünfläche (Wiesenansaat)
- Zufahrt und Fahrgassen (Asphalt)
- Zugänge, Sonstige Pflasterbereiche (versicherungsfähiger Belag)
- Stellplätze (versicherungsfähiger Belag mit Vorreingung)
- Stellplätze mit Lademöglichkeit für E-Mobilität
- Fahrrad- / Lastenradabstellplätze
- Anlieferrampe (Stahlbeton)
- Einkaufswagenbox / Überdachte Fahrradstellplätze
- Nebenanlagen (z.B. Packstation)
- Bereich Müllsammlung inkl. Sichtschutzzäune
- Bereich Haustechnik im Außenbereich inkl. Sichtschutzzäune
- Überdachter Außenbereich / Vordach
- Windfang
- Verkaufsfläche
- Lagerfläche
- Nebenräume
- Technikfläche
- Kundeneingang
- Warenanlieferung

Dachaufsicht



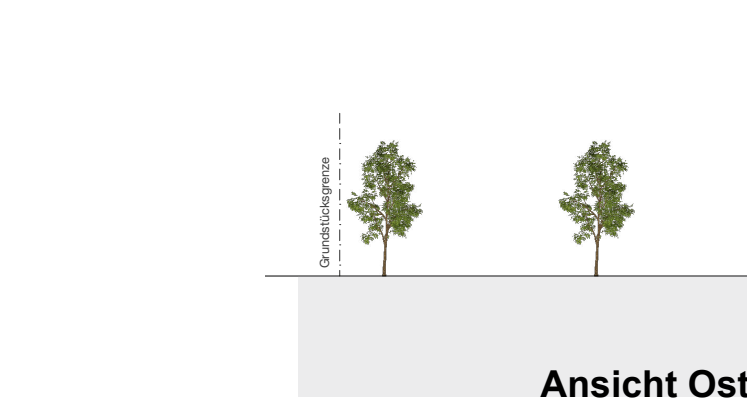
Legende Dachaufsicht

- Vorhabenbereich
- Bäume
- Dachaufsicht
- Gründach
- PV-Anlage (Beispiel-Anordnung)
- Technikfläche

B) Ansichten M 1:250

Zeichnung nicht zur Maßentnahme geeignet

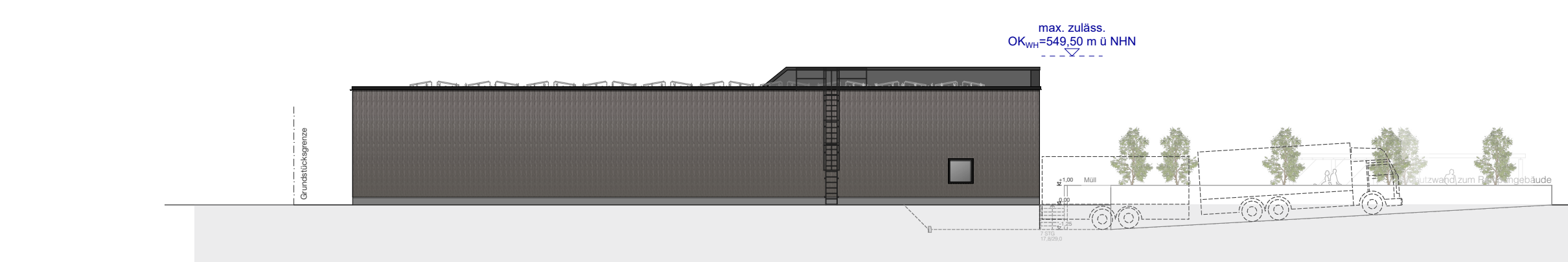
Vorhabenplanung Hochbau, Schematische Darstellung auf Grundlage des Entwurfs von Kuhn | Stachel | Uhlig
Architekten Part mbB, Alexis Uhlig, Architekt, 02.10.2025



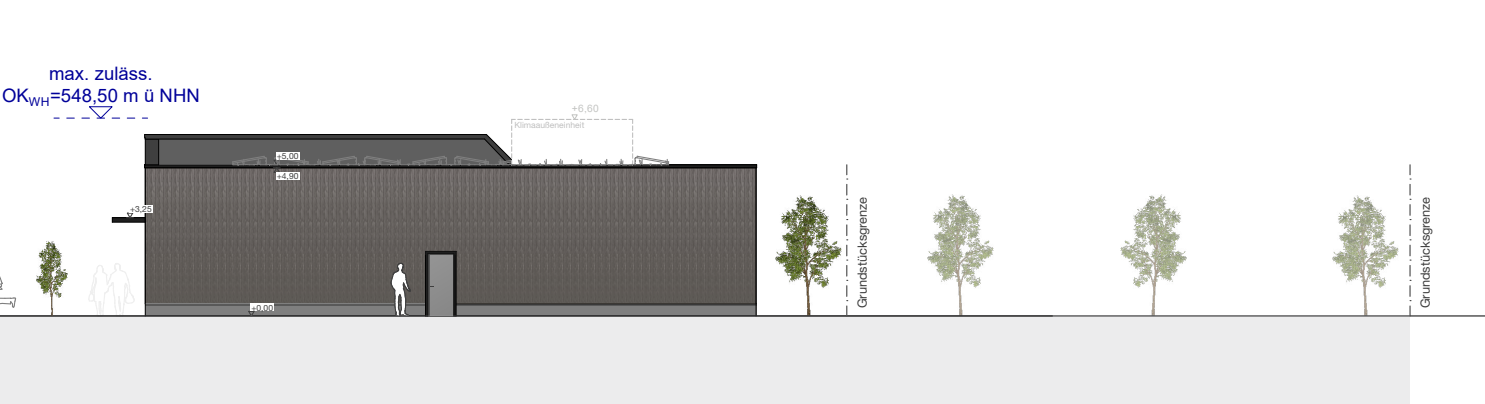
Ansicht Ost



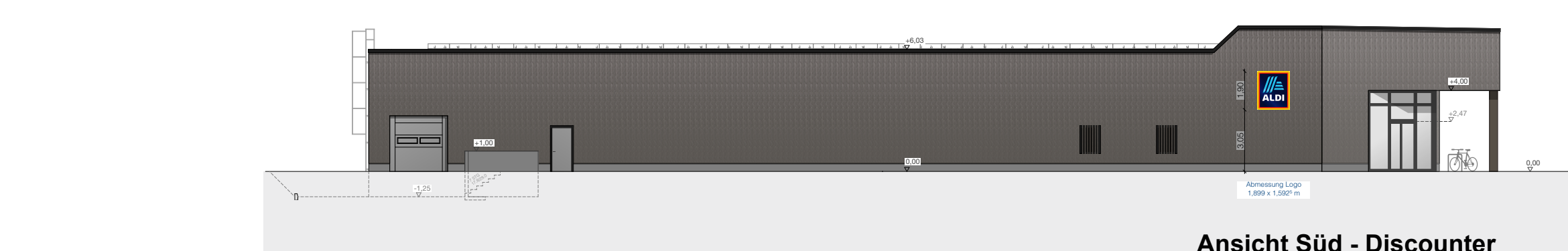
Ansicht Ost



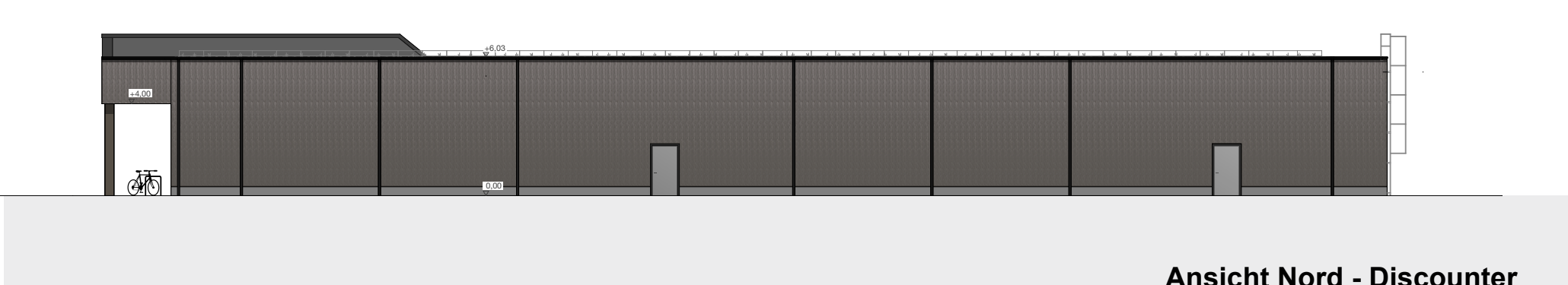
Ansicht West



Ansicht West



Ansicht Süd - Discounter



Ansicht Nord - Discounter

C) Vorhabenbeschreibung

Im Vorhabengebiet, einem bestehenden Einzelhandelsstandort, ist der Neubau von zwei sich ergänzenden Einzelhandelsbetrieben, einem Lebensmittel-Discounter und einem Drogeriemarkt, geplant.

Der Lebensmittel-Discounter ist mit einer Bruttogeschossfläche von 1.918 m² bei einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² geplant.
Der Drogeriemarkt ist mit einer Bruttogeschossfläche von 900 m² bei einer Verkaufsfläche von max. 700 m² geplant.

Im Bereich des Parkplatzes sind zwei Einkaufswagenboxen vorgesehen. Im Südwesten des Discounters ist eine offene Anlieferrampe geplant. Der Drogeriemarkt wir im Bereich der Nordwestecke vom Parkplatz aus beliefert.
Weiter soll auf dem Gelände eine Packstation zur Verfügung gestellt werden.

Die PKW- und LKW-Zufahrt erfolgt von Seiten der Baldhamer Straße. Fußgänger und Radfahrer können das Plangebiet außerdem von Seiten des Gewerbegebietes, d. h. von der sich westlich an das Plangebiet anschließenden Johann-Sebastian-Bach-Straße erreichen. Entlang der Zufahrt von der Baldhamer Straße wird ostseitig ein baulich abgesetzter Fußweg realisiert.

Es werden insgesamt 102 frei anfahrbare PKW-Stellplätze (2,7 x 5,0 m) hergestellt, davon werden 2 als barrierefreie Stellplätze ausgebildet. Auf 4 Stellplätzen sind E-Ladestationen zur Förderung der E-Mobilität vorgesehen.

Im Plangebiet sind darüber hinaus 36 Fahrradstellplätze und 6 Lastenrad-Stellplätze geplant.

Im Bereich der Stellplätze kommen sickerfähige Beläge mit Vorreinigungswirkung zur direkten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zum Einsatz.
Zur Versickerung des auf Dachflächen und Zufahrten anfallenden Niederschlagswassers sind großflächige Rigolenanlagen, z. T. mit Vorreinigung, vorgesehen.
Zum Immissionsschutz werden, neben den entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan, folgende Maßnahmen und Vorgaben zu Nutzungszeiten etc. eingehalten:

Die Zufahrten sind zur Reduktion der Schallemissionen mit Asphaltbelag versehen.

Zur Kühlung des Gebäudes kommt Wärmepumpentechnologie zum Einsatz; die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Fernwärme.

Die haustechnischen Anlagen wie Wärmepumpen, Kälte-Verbundanlagen, Müllpresse u. dgl. werden so ausgeführt, dass die berechneten und im u. g. Gutachten aufgeführten Maximalwerte für den jeweiligen Schalleistungspegel eingehalten werden.

LKW-Bewegungen sowie Be- und Entladevorgänge von LKW im Zusammenhang mit dem Betrieb des Einzelhandels erfolgen ausschließlich werktags zur Tagzeit im Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr.

Es erfolgen maximal 4 LKW-Anlieferungen täglich für den Discounter, davon maximal 2 LKW-Anlieferungen während der Ruhezeit von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr sowie 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr nach TA-Lärm.

Es erfolgt maximal eine Lkw-Anlieferung täglich für den Drogeriemarkt, davon maximal eine LKW-Anlieferung zur Ruhezeit von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr sowie 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr nach TA-Lärm.

Die Anlieferzone des Discounters ist als offene Rampe mit Torrandabdichtung auszuführen.

Zur Be- und Entladung von Paletten in den Lieferbereichen der Einzelhandelsbetriebe werden lärmmatte Palettenhubwagen mit Polyurethan-Elastomer-Laufbelag (PU), sog. "Leiselaufrollen", oder einer vergleichbaren Technik verwendet.

Den vorgenannten Maßnahmen und Nutzungszeiten sowie den geforderten Schalleistungspegeln liegt die "Prognose und Beurteilung der vom Betrieb ausgehenden Geräuschemissionen nach TA Lärm" von Sieger & Partner GmbH mit Datum vom 16.09.2025 zugrunde. Diese liegt den Bebauungsplanunterlagen als Anlage bei.

Es sind zahlreiche Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung und damit zur Einbindung in die Umgebung und Verbesserung des Mikroklimas geplant. Die Flachdächer werden als Gründächer ausgeführt. Es sind 27 Baumpflanzungen, insbesondere zur Untergliederung der Stellplatzanlage und Reduzierung einer thermischen Aufheizung vorgesehen. Ein durchwurzelbarer Bereich von 12 m² je Baum wird mit Baumrübensubstrat befüllt. Für Bäume in oder unmittelbar neben den Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit einer spartenfreien, durchwurzelbaren Fläche von min. 6 m² vorgesehen.
Die Bäume und Baumscheiben an oder in Belagsflächen werden mit geeigneten Maßnahmen (z.B. Bügel, Poller) gegen Anfahren und Verdichtung geschützt.

An den Grundstücksgrenzen ist ein umlaufender Grünstreifen mit u. a. Schnitthecken aus Heistern, freiwachsenden Hecken aus Sträuchern und Bäumen gemäß Artenliste geplant. Die Anlieferrampe wird durch eine Hecke abgeschnitten. Die verbleibenden Freiflächen werden mit Bodendeckern bepflanzt oder mit Wiesenansaat versehen.

Artenliste:

Bäume I. Wuchsordnung (Pflanzqualität: H, 3xv, mB, SU 18 - 20 cm)	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane (Klimabaumart)
Quercus robur	Stiel-Eiche
Ulmus Hybride 'New Horizon'	Ulmern Kreuzung und Zuchtform (Klimabaumart)

Bäume II. Wuchsordnung (Pflanzqualität: H, 3xv, mB, SU 16 - 18 cm)	
Acer campestre	Feld-Ahorn (Klimabaumart)
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel (Klimabaumart)
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Sorbus aria 'Magnifica'	Großlaub-Mehlebeere (Klimabaumart)
Ulmus Hybride 'Columnella'	Ulmern Kreuzung und Zuchtform (Klimabaumart)

Sträucher (Pflanzqualität: 2xv., 60 - 150 Mindesthöhe)	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Wald-Hasel
Crataegus monogyna	Waldstorch
Deutzia verschiedene	Deutzia
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundrose
Viburnum verschiedene Sorten	Schneeball

Schnitthecke (Pflanzqualität: v. Str., 5 Triebe, 100 - 150 Mindesthöhe)

Carpinus betulus	Hainbuche
------------------	-----------

E) Fassadenbeispiele

Die Hauptbaukörper werden mit einer grau lasierten, vertikalen Holzverschalung ausgeführt.



Quelle: ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. oHG



D) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB vom Bau- und Straßenausschuss am 16.04.2024 gefasst und am 15.01.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 185 erfolgte im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

2. Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung (Informationsblatt i. d. F. vom 06.11.2024) in der Zeit vom 23.01.2025 bis 24.02.2025 unterrichten und zur Planung äußern.
Die zum Planungsstand erforderliche Stellungnahme einer Behörde wurde mit E-Mail vom 23.01.2025 eingeholt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB zu dem vom Bau- und Straßenausschuss am gebilligten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" in der Fassung vom hat auf der Grundlage der Bekanntmachung vom durch Veröffentlichung im Internet in der Zeit vom bis stattgefunden.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4. Die Gemeinde Vaterstetten hat mit Beschluss des Bau- und Straßenausschusses vom den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB und § 13a BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Gemeinde Vaterstetten, den

(Siegel)

Leonhard Spitzauer, Erster Bürgermeister

5. Ausgefertigt

Gemeinde Vaterstetten, den

(Siegel)

Leonhard Spitzauer, Erster Bürgermeister

6. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße und östlich des Gewerbegebietes" erfolgte am, dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 185 mit Begründung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 185 in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und § 13a BauGB in Kraft getreten.

Gemeinde Vaterstetten, den

(Siegel)

Leonhard Spitzauer, Erster Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan

zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung
Nr. 185 "Vaterstetten, nördlich der Baldhamer Straße
und östlich des Gewerbegebietes"

ENTWURF

Fassung vom 07.11.2025

Vorhabenträger:

ALDI SÜD Immobilienverwaltungs-GmbH & Co. oHG

Anzinger Straße 6
80560 Ebersberg
t. 08902 82999 123
e. projectdevelopment.ebe@aldi-sued.de

Vorhabenplanung Hochbau und Freiflächen:

Kuhn | Stachel | Uhlig Architekten Part mbB

Eberhardstraße 4
87435 Kempten
t. 0831 581 12 0
e. architekten@kuhnstacheluhlig.de

Projektnummer_1407