

Bebauungsplan Galgenwiese
Teilbereich Sondergebiet Baumarkt, Gartencenter, Verbrauchermärkte

SATZUNG

FESTSETZUNGEN

DURCH PLANZEICHEN:

Geltungsbereich:



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung:

SO 1

Sondergebiet Fach- und Verbrauchermarkt
die max. Verkaufsfläche ist begrenzt auf max. 1950 m²
davon für Lebensmittel 1000 m²
für Getränkemarkt 250 m²

SO 2

Verbrauchermarkt max. 800 m²

SO 3

Baumarkt, Gartencenter mit max. Verkaufsfläche von
insgesamt 3400 m²

Maß der baulichen Nutzung:

Zahl der Vollgeschoße

II

2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

0,5

Grundflächenzahl

0,8

Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen:



Baugrenze

WH 9

Wandhöhe in Meter
(Oberer Abschluß: Schnittpunkt Wand - OK Dachhaut
Unterer Abschluß: OK FFB EG)

FH 11

Firsthöhe in Meter

2. DURCH TEXT

2.1. Art der Nutzung:

2.1.1 Das in der Planzeichnung mit SO1, SO2, SO3 bezeichnete Gebiet ist nach § 11 der BauNVO als Sondergebiet für Baumarkt, Gartencenter und Verbrauchermärkte festgesetzt.

2.1.2 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig

2.2 Maß der baulichen Nutzung:

2.2.1 Für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Stellplätze und Ihre Zufahrten darf die zulässige Grundfläche bis zu 60% überschritten werden.
Mit Rasengittersteinen befestigte Flächen zählen nicht zur Grundfläche.

2.4. Bauliche Gestaltung:

2.4.1. Im Baugebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer (Sattel-, Shed-, Tonnen und Pultdächer) mit einer Neigung von 6° bis 28° zulässig.

2.4.2. OK FFB des Erdgeschosses wird festgesetzt als Höhenkote über NN, nachdem die Erschließungsplanung der Straße fertiggestellt ist.

2.4.3. Stützmauern sind an den Nachbargrenzen überhaupt nicht, im Bauraum nur in Ausnahmefällen zulässig. Böschungen dürfen einen Böschungswinkel von 15° nicht überschreiten.

2.4.3. Lärmschutz:

2.4.3.1. Lärmerzeugende Maschinen, Anlagen und Aggregate sind an der der vorhandenen oder auch künftigen Wohnbebauung abgewandten Seite (südlich bzw. südwestlich) hin zu orientieren. Die Eigenabschirmung von Gebäuden ist auszunutzen.

2.4.3.2. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Sondergebiet SO 1	60/47 dB(A)/m ² tags/nachts
Sondergebiet SO 2	61/51 dB(A)/m ² tags/nachts
Sondergebiet SO 3	57/40 dB(A)/m ² tags/nachts

2.4.3.3. Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Baugenehmigungsantrag bzw. Nutzungsänderungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die festgelegten Schalleistungspegel nicht überschritten werden. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

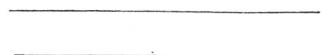
2.5 Garagen und Stellplätze:

2.5.1. Erforderliche Stellplatzanzahl
für Einzelhandel und Verbrauchermarkt : mind. 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche.
für Baumarkt: : mind. 1 Stellplatz je 30 m² Verkaufsfläche.
für Gartencenter überdacht : mind. 1 Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche.
für Gartencenter unüberdacht : mind. 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche.
Die Zahl der Stellplätze sind getrennt zu ermitteln und nachzuweisen. Die Lage auf dem Grundstück muß dem jeweiligen Betrieb zugeordnet werden.

2.5.2. In den privaten Grünflächen sind keine zusätzlichen Stellplätze und Zufahrten zugelassen. In begründeten Ausnahmefällen kann die Genehmigungsbehörde eine Ausnahme erteilen.

2.5.3. Großflächige Stellplätze sind durch bepflanzte Grünstreifen von mindestens 1,50m Breite zu gliedern.

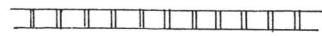
Verkehrsflächen:



öffentliche Verkehrsfläche

G

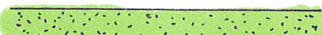
Gehweg



Rad- und Fußweg

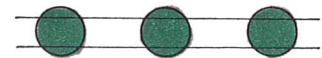


Straßenbegrenzungslinie



Straßenbegleitgrün

Grünordnung:



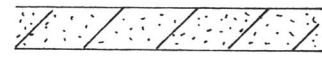
zu pflanzende Bäume im Straßenraum



zu erhaltende Bäume



private Grünflächen, die von Bebauung ausgenommen sind

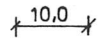


Öffentliche Grünfläche, die mit einheimischen immergrünen Gehölzen dicht bepflanzt wird (z.B. Liguster, Eibe)

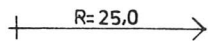
Sonstige Planzeichen:



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Nutzungen



Maßzahl in Metern



Kurvenradius in Meter



Ein- und Ausfahrt
vorgeschlagene Grundstückerschließung

TAUSFAHRT

Ein- und Ausfahrt nur für Rettungsfahrzeuge zulässig

FUSS + RAD

Zugang nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig

Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenzen



aufzuhebende Grundstücksgrenzen



vorgeschlagene Baukörper

63

Flurstücksnummern

- 2.5.4. Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des Geländes, die zur Herstellung einer ebenen Parkplatzfläche notwendig sind, sind zulässig.
- 2.6. Einfriedungen:
Als Einfriedungen sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.
- 2.7. Sichtdreiecke:
Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,80m Höhe, gemessen ab OK Straßenmitte unzulässig, ausgenommen einzelstehende, hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,50 m.
- 2.8. Grünordnung:
 - 2.8.1. Artenauswahl nach den Arten des Erlen - Eschen -Auwaldes.
 - 2.8.2. Die PKW- Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen (Pflasterung). Die Wege, Plätze und Ladehöfe sind als Schwarzdeckenbelag zulässig.
 - 2.8.3. Im Bereich der Stellplätze sind im Grünstreifen großkronige Bäume (Eschen oder Linden) zu pflanzen, 1 Großbaum für angefangene 6 Stellplätze.
 - 2.8.4. Mit dem Baugenehmigungsverfahren ist die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes erforderlich. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
 - 2.8.5. Die im Plan gekennzeichneten großkronigen Bäume sind zu erhalten, die Strauchbepflanzung entlang der Bahnhofstraße wird entfernt.
- 3. Nachrichtliche Übernahmen:
 - 3.1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
 - 3.2. Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation, etc. müssen unterirdisch verlegt werden.
 - 3.3. Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Behandlung und Rückhalt in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten oder zu versickern.
 - 3.4. Die Bauvorhaben sind gegen anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.
 - 3.5. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann (Altlasten).

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat/Gemeinderat
.....Dorfen..... am12.1.00..... gefaßt und am24.02.00.....
ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs 1 BauGB)



.....Dorfen....., den9.10.00.....
J. C. Sterr
1. Bürgermeister

2. Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erörterung zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung
vom12.1.00..... hat in der Zeit vom3.3.00..... bis3.4.00..... stattgefunden
(§ 3 Abs 1 BauGB).



.....Dorfen....., den9.10.00.....
J. C. Sterr
1. Bürgermeister

3. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom
.....12.1.00..... hat in der Zeit vom3.3.00..... bis3.4.00..... stattgefunden
(§ 4 BauGB)



.....Dorfen....., den9.10.00.....
J. C. Sterr
1. Bürgermeister

4. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Fassung vom12.1.00..... hat in
der Zeit vom3.3.00..... bis3.4.00..... stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).



.....Dorfen....., den9.10.00.....
J. C. Sterr
1. Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan in der Fassung vom28.6.00..... wurde vom
Stadtrat/Gemeinderat d. Stadt Dorfen am28.6.00..... gefaßt (§10 BauGB).



.....Dorfen....., den9.10.00.....
J. C. Sterr
1. Bürgermeister

Die Teilbereiche SO 1 und SO 2 der Bebauungsplanänderung i. d. F. vom
30.06.00 wurden aus der 7. Flächennutzungsplanänderung der Stadt
Dorfen entwickelt. Eine Genehmigung ist insoweit nicht erforderlich.



.....Dorfen....., den9.10.00.....
J. C. Sterr
1. Bürgermeister

7. Die ortsübliche Teilbekanntmachung der Bebauungsplanänderung (Teilbereiche
SO 1 und SO 2) erfolgte am 06.07.00; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§
44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hin-
gewiesen. Mit der Bekanntmachung traten die Teilbereiche SO 1 und SO 2 der
Bebauungsplanänderung i. d. F. vom 30.06.00 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



.....Dorfen....., den9.10.00.....
J. C. Sterr
1. Bürgermeister