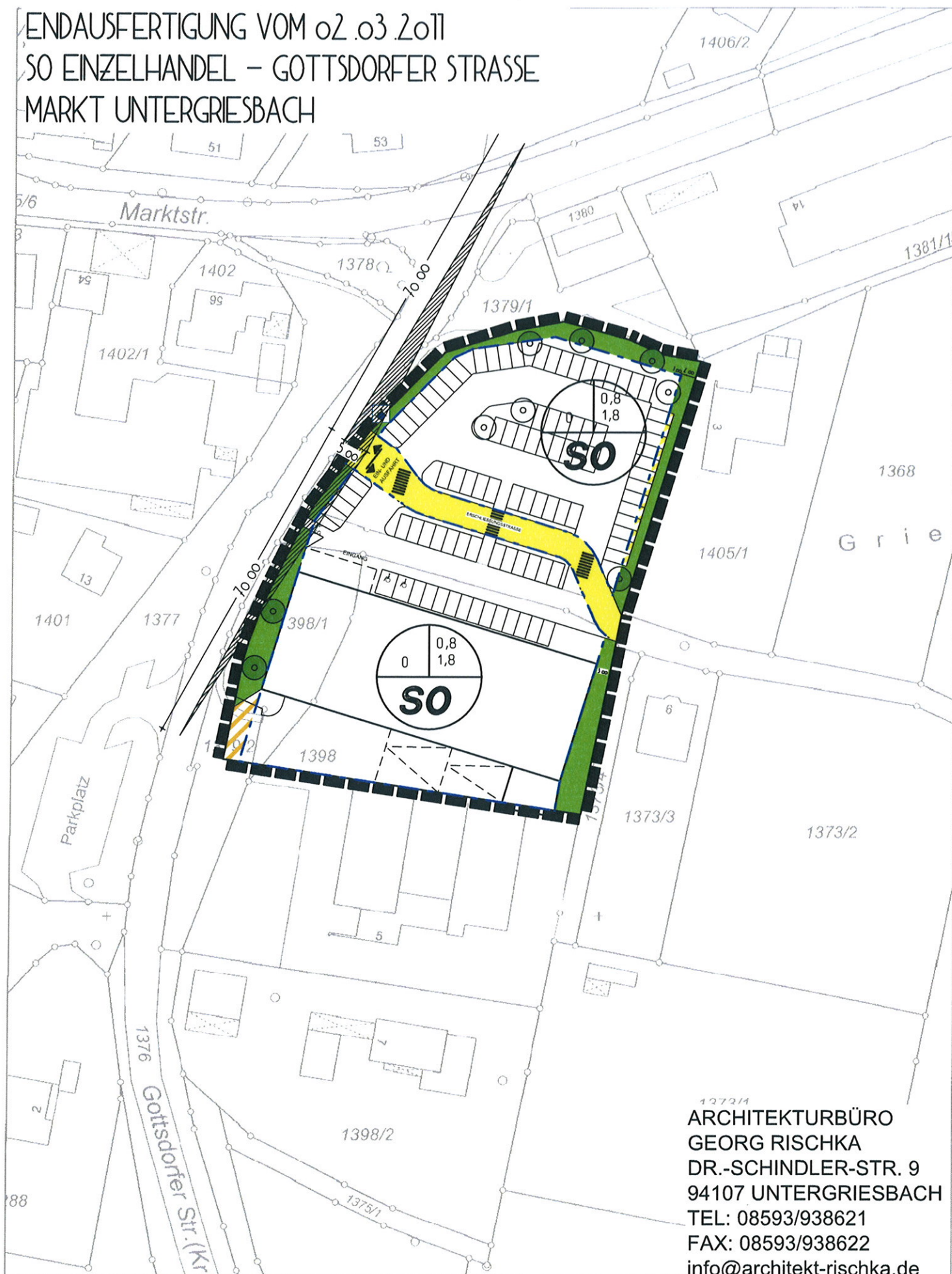


BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

ENDAUSFERTIGUNG VOM 02.03.2011
SO EINZELHANDEL – GOTTSDORFER STRASSE
MARKT UNTERGRIESBACH



1373/4
ARCHITEKTURBÜRO
GEORG RISCHKA
DR.-SCHINDLER-STR. 9
94107 UNTERGRIESBACH
TEL: 08593/938621
FAX: 08593/938622
info@architekt-rischka.de
www.architekt-rischka.de

Gedruckt von kerberB auf PCA2UBI2 an Brothler HL-1280 am 25.10.2010 um 09:25.

Gemarkung(en): Untergriesbach (6335)

Projekt: default, Layout: STANDARD DIN A4 HOCHFORMAT

w³GEOportal

0 50 m

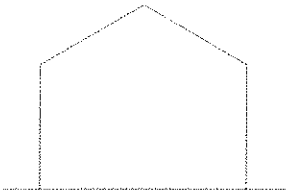
1. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNG NACH § 9 BAUGB

1.1 Gestaltung der bauliche Anlagen

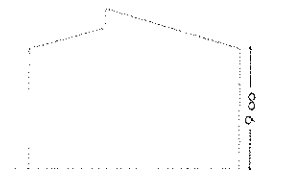
1.1.1 Firsthöhe ist 13,00m (als Höchstgrenze)
Wandhöhe max. 9m vom natürlichen
Gelände

1.1.2



Zulässig sind:

Dachform: geneigte Dachflächen als Sattel- oder Pultdach;
untergeordnete Gebäudeteile auch als Flachdach
Dachneigung: Mindestdachneigung 11 Grad
Dachdeckung: Pfannen, Blechdächer
Farbe: rot, braun, grün



Sockelhöhe: zulässig max. 30cm von OK FFB
bis fertiges Gelände am Gebäude

1.1.3 Die Gebäude müssen mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden, dürfen jedoch eine Länge von 50m überschreiten.

1.1.4 Abstandsflächen sind entsprechend der BayBO für Gewerbegebiete einzuhalten.

1.1.5 Die Höhe von Werbeanlagen sind entgegen BayBO, Art. 57, Abs.3, Pkt 6 auf eine Höhe von 6,00m über Gelände beschränkt.

1.2 Garagen und Nebengebäude

1.2.1 Garagen bzw. Nebengebäude sind dem Hauptgebäude anzupassen

1.3 Stellplätze

1.3.1 Bei den gewerblichen Bauvorhaben ist die Anzahl der Stellplätze auf der Grundlage der Stellplatzrichtlinien innerhalb der Baugrenzen zu errichten bzw. bereitzustellen.

1.4 Einfriedung

1.4.1 Eine Einfriedung ist zulässig.

Zaunart: Grundsätzlich sind Metallgitter – oder
Maschendrahtzaun zulässig und Holz-
sichtschutzvorrichtungen

- 1.8.2 Private Grünflächen:
 Alle nicht überbauten und befestigten privaten Freiflächen sind als Rasen-, Wiesen- bzw. Pflanzflächen auszubilden.
 Bei den privaten Pflanzungen im privaten Grün ist die Verwendung laut Artenliste 1.8.4 vorzunehmen. Der Pflanzabstand beträgt 1,20m bis max. 1,50m.
- 1.8.3 Stellflächen:
 Alle oberirdischen Stellflächen sind in Luft- und Wasserdurchlässiger bauweise auszubilden. Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- 1.8.4 Pflanzgebot:
 Die umgrenzten Grünflächen sind mit einem Pflanzgebot 1. oder 2. Wuchsordnung vorzusehen.
 Es ist pro 200m² Grünfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen.
 Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern hat nur mit bodenständigen, heimischen Gehölzen zu erfolgen.
- Artenliste zu Festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen:
- Die Artenliste richtet sich entsprechend der Zurodnung zur naturräumlichen Einheit (ABSP) nach Arten des Ilz-Erlau-Hochlandes, z.B.
- | | | |
|---------------------|---|--------------------|
| Acer Pseudoplatanus | - | Bergahorn |
| Fraxinus Excelsior | - | Gemeine Esche |
| Prunus Avium | - | Vogelkirsche |
| Rhamnus Frangula | - | Faulbaum |
| Sambucus Nigra | - | Schwarzer Holunder |
| Sorbus Aucuparia | - | Vogelbeere |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | - | Hartriegel |
| Coryllus avellana | - | Hasel |
| Viburnum lantara | - | Schneeball |
| Ligustrum vulgare | - | Liguster |
- 1.8.5 Die Pflanzenauswahl ist im Rahmen der Artenauswahl nach 1.8.4 freigestellt. Soweit möglich soll autochthones Pflanzenmaterial bzw. Saatgut verwendet werden. Nicht zulässig sind Standortfremde bzw. in ihrem Wuchscharakter landschaftsfremde Gehölzer, z. B. Hängeformen.
- 1.8.6 Bei der Durchführung von Pflanzungen sind die entsprechenden Abstandsvorschriften von Versorgungsträgern sowie des Nachbarrecht zu beachten.
 Bei der Anpflanzung von Bäumen ist ein Mindestabstand von 4,50m vom befestigten Fahrbahnrand der Kreisstrasse einzuhalten.
 Zu Neubepflanzungen des Strassenkörpers ist nur der Träger der Strassenbaulast befugt.
 Eine Neupflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Sichtdreiecke bedarf der Zustimmung der Kreisstrassenverwaltung im Einzelfall.

2. SONSTIGE HINWEISE

2.01 Elektrische Leitungen:

2.01.1 Die gültigen Unfallvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGB 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Nähere Auskünfte darüber erteilt das zuständige EV-Unternehmen.

Das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Strassen.- und Verkehrswesen, ist zu beachten.

Der Beginn aller Baumaßnahmen, dazu gehört auch das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern, ist den zuständigen EV-Unternehmen anzuzeigen!

Nach DIN VDE 0210 muss der Abstand zwischen den äusseren Konturen eines Gebäudes mit einer Bedachung nach DIN 4102 Teil 7 (z. B. Betodachstein, Ziegel etc.) zu den Leiterseilen einer 20-KV Oder 110-KV – Leitung mindestens 3m betragen. Bei Flachdächern bzw. Dächern mit einer Neigung kleiner oder gleich 15 Grad muss der Abstand auf 5m vergrößert werden. Von Bauten die in Sicherheitszonen entstehen sollen, müssen Entwürfe mit dem örtlichen Zuständigen EVU abgestimmt werden.

2.02 Brandschutz:

2.02.1 Alle baulichen Anlagen müssen über befestigte öffentliche Straßen und Wege erreichbar sein, Flächen für die Feuerwehr auf den Grundstücken Einschließlich der Zufahrten sind unter Beachtung der DIN 14090 zu erstellen.

2.02.2 Der bauliche Brandschutz ist mit den zuständigen Stellen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

2.02.3 Die Löschwasserversorgung wird durch die Gemeinde gesichert.

2.03 Schallschutz:

2.03.1 Für das SO EDEKA-Markt Gottsdorfer Strasse sind Emissionsgrenzwerte festgelegt.

3. ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne. Sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung).

Die Nummerierung ist nicht in der Reihenfolge der Planzeichenverordnung.

3.1 Art der baulichen Nutzung




1. Sondergebiet großflächiger Einzelhandel
2. Zulässig sind Einkaufsmärkte für den Verkauf von Lebensmitteln und Getränke mit einer Verkaufsfläche von max. 1300 m² nach BauNVO §11, Abs. 3
3. max. zulässige Emmissionswerte:
In Sondergebiet sind nur Anlage und Betriebe zulässig, die einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w), bezogen auf die östlich gelegenen Immissionsorte (z.B. Wohngebäude auf den Grundstücken mit den Flurnr. 1405/1 und 1373/3) von 59 dB(A) tagsüber und 44dB(A) nachts nicht überschreiten.
Die Ermittlungen und Berechnungen des immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind nach den Bestimmungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung“ (Ausgabe Juli 2002) vorzunehmen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung:

3.2.1	SO	Sondergebiet Einkaufsmarkt
3.2.1.1	1,8	Geschossflächenzahl (Höchstgrenze)
2.2.1.2	0,8	Grundflächenzahl (Höchstgrenze)

3.3 Bauweise:

- 3.3.1 0 abweichende Bauweise; Gebäudelänge zulässig über 50m, seitl. Gebäudeabstand ist einzuhalten.
- 3.3.2  Baugrenze

3.3. Verkehrsflächen

- 3.3.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 3.3.1.1  Straßenverkehrsflächen Privat
- 3.3.2  Straßenbegrenzungslinien, Begrenzungen sonstiger Verkehrsflächen
- 3.3.3  Ein- und Ausfahrt

Bebauungsplan Sondergebiet Einzelhandel „SO Gottsdorfer Strasse“ – der Marktgemeinde Untergriesbach

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 31.08.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Sondergebiet Einzelhandel „SO Gottsdorfer Strasse“ aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2010 hat vom 02.09.2010 bis 13.09.2010 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden:

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 02.08.2010 hat in der Zeit vom 06.09.2010 bis 14.10.2010 stattgefunden.

4. Öffentliche Auslegung:

Der Entwurf des Bebauungsplans einschl. Begründung wurde in der Fassung vom 28.10.2010 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.2010 bis einschließlich 13.12.2010 öffentlich ausgelegt.

Dies wurde am 02.11.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden:

Zu den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.10.2010 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.10.2010 bis einschließlich 06.12.2010 beteiligt.

6. Erneute Auslegung nach § 4 a Abs. 3 BauGB:

Der geänderte Entwurf vom 13.12.2010 lag in der Zeit vom 21.01.2011 bis 15.02.2011 erneut öffentlich aus. In dieser Zeit wurden auch die betroffenen Fachstellen erneut angehört.

7. Erklärung nach BauGB § 10 Abs. 4:

Die Umweltbelange wurden im Zuge der Bestandsaufnahme untersucht und bei der Aufstellung des Bebauungsplanes im Einzelnen betrachtet und bewertet.

Dabei wurden die Erkenntnisse daraus in die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch Text und zeichnerische Darstellung aufgenommen.

Im Zuge der Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher Belange wurden keine umweltrelevanten, anderweitigen Planungsmöglichkeiten aufgeworfen, so dass nach Abwägung der einzelnen Stellungnahmen der Bebauungsplan mit Begründung und Erläuterung zur Neuaufstellung, naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung und Plandarstellung mit Legende als Satzung beschlossen werden kann.

8. Satzungsbeschluss:

Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 02.03.2011 den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.03.2011 als Satzung beschlossen.

Untergriesbach, den

09. März 2011



- Siegel -

.....
Duschl, 1. Bürgermeister

9. Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss wurde am 09.03.2011 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich durch Aushang an den Amtstafeln bekannt gemacht. Der Bebauungsplan tritt damit am 09.03.2011 in Kraft.

Untergriesbach, den

09. März 2011



- Siegel -

.....
Duschl 1. Bürgermeister