

STADT DORFEN

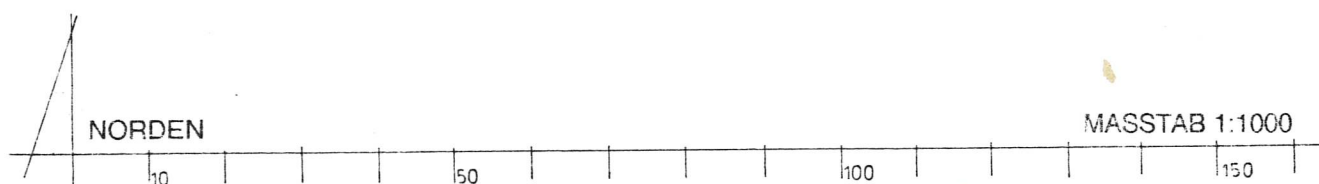
BEBAUUNGSPLAN

GALGENWIESE

2. Änderung

TEILBEREICH SONDERGEBIET BAUMARKT, GARTENCENTER,
VERBRAUCHERMÄRKTE

FLUR-NR. 56, 63, 64/6, 64/7, GEMARKUNG HAUSMEHRING



GEFERTIGT: 19. MÄRZ 1997

GEÄNDERT: 2. JULI 1997

GEÄNDERT: 24. SEPTEMBER 1997

GEÄNDERT: 04. MÄRZ 1998

GEÄNDERT: 12. JANUAR 2000

GEÄNDERT: 31. MAI 2000

GEÄNDERT: 29. JUNI 2000

GEÄNDERT: 29. JANUAR 2001

PLANFERTIGER:



Dieter Focke

VORM.: MITTERMAIER & FOCKE ARCHITEKTURBÜRO ZEILHOFENER STR. 2 84405 DORFEN
JETZT DIPL.-ING. ARCHITEKT DIETER FOCKE URTLING 8 84405 GRÜNTEGERNBACH
TEL. 08081/505 FAX: 08081/505

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. 2100 m²
davon für Lebensmittel 1000 m²
für Getränkemarkt 250 m²
für Drogerieartikel 300 m²

SO 2

Verbrauchermarkt max. 800 m²

SO 3

Baumarkt, Gartencenter mit max. Verkaufsfläche von
insgesamt 3400 m²

Maß der baulichen Nutzung:

1. Zahl der Vollgeschoße



2 Vollgeschoße als Höchstgrenze

2. Grundflächenzahl und Geschoßflächenzahl

0,5

Grundflächenzahl

0,8

Geschoßflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen:



Baugrenze

WH 9

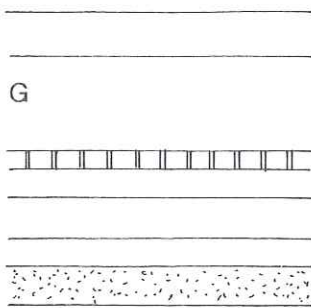
Wandhöhe in Meter
(Oberer Abschluß: Schnittpunkt Wand - OK Dachhaut
Unterer Abschluß: OK FFB EG)

FH 11

Firsthöhe in Meter

5.

Verkehrsflächen:



öffentliche Verkehrsfläche

Gehweg

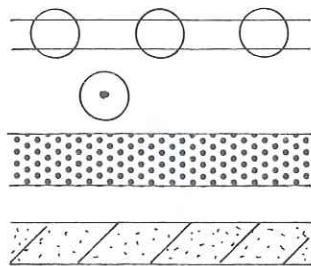
Rad- und Fußweg

Straßenbegrenzungslinie

Straßenbegleitgrün

6.

Grünordnung:



zu pflanzende Bäume im Straßenraum

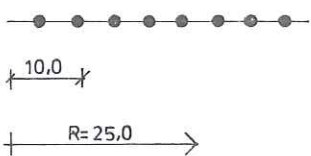
zu erhaltende Bäume

private Grünflächen, die von Bebauung ausgenommen sind

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

7.

Sonstige Planzeichen:



Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen und Nutzungen

Maßzahl in Metern

Kurvenradius in Meter

Ein- und Ausfahrt
vorgeschlagene Grundstückerschließung

Ein- und Ausfahrt nur für Rettungsfahrzeuge zulässig

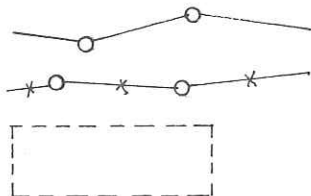
Zugang nur für Fußgänger und Radfahrer zulässig

NOTAUSFAHRT

FUSS + RAD

8.

Hinweise durch Planzeichen



bestehende Grundstücksgrenzen

aufzuhebende Grundstücksgrenzen

vorgeschlagene Baukörper

Flurstücksnummern

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)/m2 tags/nachts
Sondergebiet SO 2	61/51 dB(A)/m2 tags/nachts
Sondergebiet SO 3	57/40 dB(A)/m2 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.

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 Änderung des Bebauungsplanes wurde vom Stadtrat am 13.12.00 gefaßt.



84405 Dornen, den 07.06.01

J. Patschky
3. Bürgermeister, Patschky

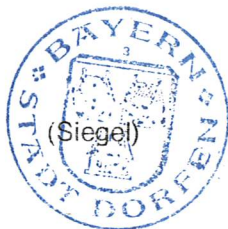
2. Den von der Bebauungsplanänderung berührten Bürgern und Trägern öffentlicher Belange wurde auf der Grundlage des Entwurfs der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.01.01 in der Zeit vom 07.02.01 bis 21.02.01 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben (§ 13 BauGB).



84405 Dornen, den 07.06.01

J. Patschky
3. Bürgermeister, Patschky

3. Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.01.01 wurde vom Stadtrat am 14.03.01 gefaßt (§ 10 BauGB).



84405 Dornen, den 07.06.01

J. Patschky
3. Bürgermeister, Patschky

4. Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- oder Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

5. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 19.04.01; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Bebauungsplanänderung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 29.01.01 in Kraft (§10 Abs. 3 BauGB).



84405 Dornen, den 07.06.01

J. Patschky
3. Bürgermeister, Patschky