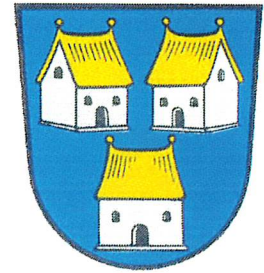


Stadt Dorfen

Landkreis Erding



Bebauungsplan Nr. 34 „Galgenwiese“

4. Änderung (Teilbereich SO1)

Fassung: 08.07.2015

Verfasser:

Baupunkt8-Ingeniere
Dipl. Ing. (FH) Bauingenieur
Florian Wimmer
Urtlfing 8
84405 Dorfen
Telefon: 08081/9556800
Email: info@baupunkt8.de

Präambel

Die Stadt Dorfen erlässt gemäß §§ 1–4 und §§ 8-10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen die **4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“** als Satzung.

Für den mit SO1 bezeichneten Teilbereich gilt die von

Dipl. Ing. (FH)
Florian Wimmer
Urtlfing 8
84405 Dorfen
Telefon: 08081/9556800
Email: wimmer@baupunkt8.de

ausgearbeitete Planzeichnung in der Fassung vom 08.07.2015, die zusammen mit den nachfolgend aufgeführten textlichen Festsetzungen sowie der Begründung die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 34 „Galgenwiese“ bildet.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

Siehe beiliegende zeichnerische Darstellung

B) Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das in der Planzeichnung mit SO1 bezeichnete Gebiet ist nach § 11 der BauNVO als Sondergebiet für Fach- und Verbrauchermärkte festgesetzt.

Die Verkaufsfläche ist begrenzt auf	max. 2.250 m ²
davon für Lebensmittel	1.100 m ²
für Getränke	550 m ²
für Drogerieartikel	300 m ²

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

2. Maß der baulichen Nutzung

- 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.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1 Im Baugebiet sind Flachdächer sowie geneigte Dächer (Sattel-, Shed-, Tonnen und Pultdächer) mit einer Neigung von 6° bis 28° zulässig.
- 3.2 OK FFB des Erdgeschosses wird festgesetzt als Höhenkote über NN, nachdem die Erschließungsplanung der Straße fertiggestellt ist.
- 3.3 Stützmauern sind an den Nachbargrenzen überhaupt nicht, im Bauraum nur in Ausnahmefällen zulässig. Böschungen dürfen einen Böschungswinkel von 15° nicht überschreiten.
- 3.4 Lärmschutz
 - 3.4.1 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.
 - 3.4.2 Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche innerhalb der Baugrenzen folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten:

Sondergebiet SO1

60/47 dB(A)/m² Tags/nachts

- 3.4.3 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.

4. Garagen und Stellplätze

- 4.1 Erforderliche Stellplatzanzahl für SO1

für Verbrauchermarkt

mind. 1 Stellplatz je 15 m² Verkaufsfläche

für Läden, Waren- und Geschäftshäuser

mind. 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche

Die Zahl der Stellplätze ist getrennt zu ermitteln und nachzuweisen. Die Lage auf dem Grundstück muss dem jeweiligen Betrieb zugeordnet werden.

- 4.2 In den privaten Grünflächen sind keine zusätzlichen Stellplätze und Zufahrten zugelassen. In begründeten Ausnahmefällen kann die Genehmigungsbehörde eine Ausnahme erteilen.
- 4.3 Großflächige Stellplätze sind durch bepflanzte Grünstreifen von mindestens 1,50 m Breite zu gliedern.
- 4.4 Aufschüttungen bzw. Abgrabungen des Geländes, die zur Herstellung einer ebenen Parkplatzfläche notwendig sind, sind zulässig.

5. Einfriedungen

Als Einfriedung sind sockellose, grüne Maschendrahtzäune oder Metallgitterzäune bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

6. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke ist jede Art von Bebauung, Bepflanzung, sowie Ablagerung von Gegenständen über 0,80 m Höhe, gemessen ab OG Straßenmitte unzulässig. Ausgenommen einzelstehende, hochstämmige in Sichthöhe unbelaubte Bäume mit einem Astansatz nicht unter 3,50 m.

7. Grünordnung

- 7.1 Artenauswahl nach Arten des Erlen – Eschen – Auwaldes.
- 7.2 Die PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubauen (Pflasterung). Die Wege, Plätze und Ladehöfe sind als Schwarzdeckenbelag zulässig.
- 7.3 Im Bereich der Stellplätze sind im Grünstreifen großkronige Bäume (Eschen oder Linden) zu pflanzen, 1 Großbaum für angefangene 6 Stellplätze.
- 7.4 Mit dem Baugenehmigungsverfahren ist die Vorlage eines qualifizierten Freiflächengestaltungsplanes erforderlich. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind zu beachten.
- 7.5 Die im Plan gekennzeichneten großkronigen Bäume sind zu erhalten, die Strauchbepflanzung entlang der Bahnhofstraße wird entfernt.

C) Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 1. Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein.
- 2. Versorgungsleitungen für Strom, Telekommunikation, etc. müssen unterirdisch verlegt werden.
- 3. Bei Baubeginn ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien durch den Bau nicht beschädigt werden. Bei Baumpflanzungen ist ein Mindestabstand von 2,5 m zu bestehenden Telekommunikationslinien einzuhalten. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 – siehe hier u.a. Abschnitt 3 – zu beachten. Der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung von Telekommunikationslinien darf durch Baumpflanzungen nicht behindert werden.
- 4. Das anfallende Oberflächenwasser ist nach Behandlung und Rückhalt in einen geeigneten Vorfluter einzuleiten oder zu versickern.
- 5. Die Bauvorhaben sind gegen anfallendes Schicht- und Hangwasser zu sichern.
- 6. Der Planungsträger hat zu erkunden, ob von der bisherigen Nutzung des Geländes eine Umweltgefährdung ausgehen kann (Altlasten)

7. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.
8. Die Nutzung regenerativer Energien ist zulässig und wünschenswert.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen hat in seiner Sitzung am 08.04.2015 die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.04.2015 ortsüblich bekanntgemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ in der Fassung vom 08.04.2015 wurde der Öffentlichkeit in der Zeit vom 11.05.2015 bis einschließlich 11.06.2015 gemäß § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. Beteiligung der Behörden

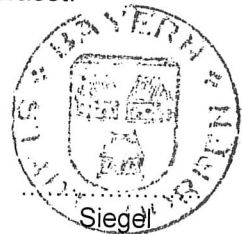
Zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ in der Fassung vom 08.04.2015 wurde den Behörden und Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 12.05.2015 bis einschließlich 12.06.2015 gemäß § 13 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

4. Satzungsbeschluss

Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ in der Fassung vom 08.04.2015 in der Fassung vom 08.07.2015 wurde vom Bau- und Verkehrsausschuss der Stadt Dorfen in seiner Sitzung am 08.07.2015 gefasst.

Dorfen, den 24.07.2015

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister

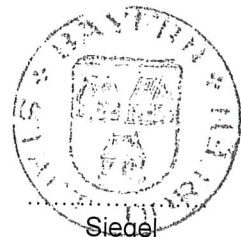


5. Bekanntmachung, Einsichtnahme und Hinweise

Die ortsübliche Bekanntmachung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ erfolgte am 31.07.2015; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 08.07.2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Dorfen, den 02.09.2015

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



D) Begründung zur Satzung

Die Stadt Dorfen erließ für das Areal *Galgenwiese* in Dorfen den Bebauungsplan Nr. 34 „Galgenwiese“ zur Entwicklung von Teilbereichen für Baumarkt, Gartencenter und Fach- und Verbrauchermärkten als Satzung. Die nunmehr 4. Änderung betrifft ausschließlich den Teilbereich SO 1 „Fach- und Verbrauchermarkt“. Im Übrigen gelten weiter die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 34 „Galgenwiese“ mit den bisherigen Änderungen 1 bis 3.

1. Anlass und Ziel der Änderung

Der Eigentümer der bestehenden Verkaufseinheiten in Teilbereich SO1 beabsichtigt im Rahmen einer Sortimentserweiterung die bauliche Vergrößerung des parallel zur Bahnhofsstraße stehenden Gebäudes.

Die dadurch entfallenden Stellplätze sollen kompensiert werden, indem für den bestehenden Textilmarkt ein geänderter Stellplatzschlüssel angewendet werden soll.

So soll für den Textilmarkt künftig nur 1 Stellplatz je 40 m² statt bisher 15 m² Verkaufsfläche nachzuweisen sein. Damit wäre die im Geltungsbereich zu Verfügung stehende Stellplatzanzahl auch nach der baulichen Erweiterung ausreichend.

Aufgrund des eingeschränkten Warensortimentes und der damit verbundenen geringeren Kundenfrequenz ist der Textilmarkt der Kategorie „Läden, Waren- und Geschäftshäuser“ zuzuordnen, für die in der Stellplatzsatzung der Stadt Dorfen der Schlüssel 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche festgelegt ist.

2. Lage und Umfang des Planungsgebietes

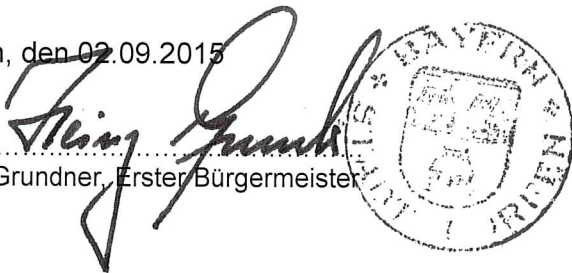
Das Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtgebiet von Dorfen nordöstlich der Bahnhofs- und Haagerstraße. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst im Wesentlichen die Flurnummer 56/4 sowie Teile der Flurnummern 56/2, 56/8, 56/12 und 229/4 der Gemarkung Hausmehring. Die Fläche beträgt 12.864 m².

3. Verfahrensgrundlage

Da durch die Änderungen bzw. Ergänzungen die Grundzüge der Planung nicht maßgebend berührt werden, findet das Verfahren nach § 13 BauGB Anwendung.

Dorfen, den 02.09.2015

Heinz Grundner, Erster Bürgermeister



Urtlting, den 02.09.2015

Dipl.-Ing. (FH) Florian Wimmer, Planer

