



GEMEINDE SAUERLACH

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 43 a „Mi Hofoldinger Straße Nord“

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Entwurf

Architekten/ Stadtplaner:

dipl.ing. rudi & monika sodomann
aventinstraße 10, 80469 münchen
tel: 089/ 295673 fax: 089/2904194

Fassung vom: 17.11.2020

geändert am:

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 a ersetzt innerhalb ihres Geltungsbereichs die bisherigen planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans Nr. 43 a.

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die maximale Verkaufsfläche wird auf maximal 1.010 m² begrenzt.
Der Anteil der Verkaufsfläche für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente darf nicht mehr als 10 v.H. betragen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die zulässige Grundfläche gem. A.2.1 darf durch die Grundfläche von Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um mehr als 50 v.H. bis zu einer Gesamt GRZ von maximal 0,80 überschritten werden.
- 2.2 Die maximale Wandhöhe gem. A.2.2 ist das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der traufseitigen Außenwand.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen sind Nebenanlagen für Sammelmüllbehälter.

4. Örtliche Festsetzungen

- 4.1 Dächer
Sämtliche Dachflächen der Hauptgebäude sind als mittensymmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° – 28° im Erscheinungsbild einer ziegelroten Pfannendeckung auszuführen. Alternativ ist eine Trapezblech- oder Blechpaneel-Eindeckung in ziegelrotem Farbton (ähnlich RAL 3009) als Dachhaut zulässig.
Dächer von Nebenanlagen oder untergeordneten Gebäudeteilen können auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- 4.2 Materialien
An Fassaden sind keine grellen Farben oder Signalfarben zugelassen. Die Fassaden der Hauptanlagen sind in gebrochenen Weißtönen oder hellen Ockertönen zu beschichten.
- 4.3 Anlagen zur Sonnenenergiegewinnung
Sonnenkollektoren oder Photovoltaikplatten sind auf Fassaden und parallel liegend in der Dachfläche zulässig.
- 4.4 Stellplätze
Der Stellplatznachweis ist entsprechend der gemeindlichen Stellplatzsatzung in der jeweils aktuellen Fassung zu führen.

5. Werbeanlagen

5.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an Gebäuden zugelassen, sie dürfen die Attika oder die Dachhaut in keinem Fall überragen.

Auf jeder Fassadenseite ist eine beleuchtete Werbeanlage in Form des Firmenlogos bzw. des Firmennamen in einer maximalen Abmessung von 2,0 m x 2,0 m zulässig. Blinkende und selbstleuchtende Werbeanlagen, Spruchbänder sowie Kletterschriften sind unzulässig.

5.2 Außerhalb der Bauverbotszone ist im Bereich der Hofoldinginger Straße eine feststehende und beleuchtete Standfahne mit max. 6 m Höhe zulässig

5.3 Beleuchtung

Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig. Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natriumniederdruckdampf lampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringem UV- und Blauanteil haben. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Die Lampenmasthöhe darf 5 m Höhe nicht überschreiten. Die Beleuchtung der Werbeanlagen darf nur während der auf dem Grundstück herrschenden Betriebszeit erfolgen.

Soweit die Betriebszeit über Nacht reicht, sind die Lampen und Beleuchtung der Werbeanlagen in der zweiten Nachthälfte gedimmt einzustellen und in den frühen Morgenstunden abzuschalten.

Die Beleuchtungs- und Werbeanlagen sind dem Stand der Technik entsprechend zu errichten und zu betreiben. Es ist insbesondere darauf zu achten, dass die Beleuchtung nur auf die Werbeflächen beschränkt bleibt. Die direkte Einsicht auf die Lichtquelle von benachbarten Wohnungen aus ist durch geeignete Lichtpunkthöhe, Reflektoren, Blenden usw. zu vermeiden.

6. Grünordnung

6.1 Pflanzgebot

Sämtliche durch Planzeichen festgesetzten Pflanzungen in den privaten Grünflächen lt. A 6.1 und A.6.2 sind mit heimischen Pflanzenarten (Beispiele siehe Pflanzliste unter D.1.1) in den nachgenannten Mindestgrößen vorzunehmen. Alle Pflanzen müssen der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen. Für zusätzliche Pflanzungen im Bereich der privaten Grünflächen sind die Pflanzen lt. D.1.1 nicht bindend.

Mit Pflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume sind dauerhaft zu erhalten, im Wuchs zu fördern und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode in einer gleichwertigen Baumart derselben Wuchsklasse nachzupflanzen.

6.2 Pflanzgrößen und Detailfestlegungen

6.2.1 Einzelbäume oder Baumreihen als Bäume 1. Wuchsordnung Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 20-25 cm

6.2.2 Einzelbäume oder Baumreihen als Bäume 2. Wuchsordnung Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 18-20 cm

6.2.3 Einzelbäume oder Baumreihen als Obstbäume
Hochstämme, 3 x verpflanzt, m.B., St.U. 16-18 cm

6.2.4 Bei neu zu pflanzenden Bäumen ist folgender durchwurzelbarer Raum bei einer Mindesttiefe von 1,5 m sicherzustellen:

Bäume I. Ordnung (Großbäume über 20 m Höhe):	29 - 36 m ³
Bäume II. Ordnung (mittelgroße Bäume 10-20 m Höhe):	21 - 28 m ³
Bäume III. Ordnung (Kleinbäume bis 10 m Höhe):	13 - 20 m ³
Obstbäume:	13 - 18 m ²

6.2.5 Bäume und Baumscheiben im Nahbereich von Verkehrsflächen sind mit geeigneten Baumschutzvorrichtungen (z.B.: Bügel, Poller) gegen Anfahrschäden und Verdichtung zu schützen.

6.3 Pflanzmenge
Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum 1. bis 2. Wuchsordnung bzw. 2 Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Wenn die festgesetzten Bäume als Obstbaum gepflanzt werden, sind diese ausschließlich als Hochstamm zu pflanzen.
Durch Planzeichen A 6.2 festgesetzte Bäume auf privaten Grundstücken werden auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet.

6.4 Verkehrsflächen

6.4.1 Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenpflaster, Pflaster mit Splittfugen, Rasengittersteine, wassergebundene Decke

C. Hinweise durch Text

- 1.0 Freiflächengestaltung
Die Gestaltung der unbebauten Flächen ist mit einem Baum- und Freiflächengestaltungsplan zum Bauantrag nachzuweisen.
- 1.1 Der belebte Oberboden ist vor Baubeginn jeder Baumaßnahme abzuheben, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.
Die Zwischenlagerung des Oberbodens muss in Mieten von max. 1,5 m Höhe und 4 m Breite erfolgen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
- 1.2 Etwaige Rodungen sind außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen.
2. Wasserwirtschaftliche Hinweise
Abwässer sind im Trennsystem einzuleiten. Das Bauvorhaben ist vor Fertigstellung an die gemeindliche Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen. Zwischenlösungen werden nicht zugelassen. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.
- 2.1 Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dächern und sonstigen befestigten Flächen ist zu versickern. Dabei sollten versiegelte Flächen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden. Zur Erhaltung eines möglichst natürlichen Wasserkreislaufes mit Vermeidung eines unerwünschten Anstiegs des Grundwasserspiegels ist auf eine hohe Verdunstung, vermehrte Rückhaltung und weitest gehende Reinigung des Niederschlagswassers zu achten.
Dazu ist das Niederschlagswasser vorrangig oberirdisch über die sog. belebte Oberbodenzone (begrünte Flächen, Mulden, Sickerbecken) zu versickern.
- Sollte eine Flächen- bzw. Muldenversickerung technisch nicht möglich sein, ist dies stichhaltig zu begründen. Bei hohen Grundwasserständen sind Sickerschächte grundsätzlich nicht möglich. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur dort zulässig, wo zwischen dem „Mittleren Höchsten Grundwasserstand“ und dem Sickerhorizont ein Abstand von 1,5 m eingehalten werden kann.
Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadloze Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadloßen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen.
- Für die Bemessung und Planung der Entwässerungsanlagen wird auf das DWA Arbeitsblatt A 138 und Merkblatt M 153 sowie das Informationsblatt „Umgang mit Niederschlagswasser“ im Internet unter: www-m.bayern.de verwiesen.
- 2.2 Vor Fertigstellung der baulichen Anlagen muss die Trinkwasserversorgung gesichert sein.
3. Immissionen aus der Landwirtschaft
Durch die landwirtschaftliche Nutzung, der nördlich des Planungsgebiets liegenden Grundstücke, ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden und Sonn- u. Feiertagen auftreten; sie sind im ortsüblichen Umfang hinzunehmen.

4. Sparten
Es wird empfohlen, die Verkehrsflächen für die Spartenverlegung in Zonen nach DIN 1998 einzuteilen.
5. Vorbeugender Brandschutz
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die DIN 14 090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" verwiesen.
Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von allen öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.
Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).
Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt Nr. 1.8/5 vom August 2000 des Bayer. Landesamts für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 auszubauen.
Folgende Abstände sind beim Einbau von Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen zu wählen:
In offenen Wohngebieten etwa 120 m, in geschlossenen Wohngebieten etwa 100 m und in Geschäftsstraßen etwa 80 m, jeweils in Straßenachse gemessen.
Nach den geltenden Planungsrichtlinien sind Über- und Unterflurhydranten vorzusehen, in der Regel etwa 2/3 Unter- und 1/3 Überflurhydranten. Dabei sind die Hydranten außerhalb der Fahrbahn anzuordnen.
Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsleitungen sind die in der DIN 0132 angegebenen Sicherheitsabstände zu beachten.
6. Altlasten
Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG).
7. Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.
8. DIN-Vorschriften
Die in den Festsetzungen zitierten DIN-Vorschriften können innerhalb der Öffnungszeiten beim Bauamt der Gemeinde Straßlach-Dingharting eingesehen werden.

D. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Sauerlach hat in der Sitzung vom 17.11.2020 die **Aufstellung** der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 a „MI Hofoldinginger Straße Nord“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am2021 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2.1 Die **frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung** gemäß **§ 3 Abs. 1 BauGB** mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom2021 hat in der Zeit vom2021 bis2021 stattgefunden.
- 2.2. Die **frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** gemäß **§ 4 Abs.1 BauGB** für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung von 2021 hat in der Zeit vom2021 bis2021 stattgefunden.
- 3.1. Zu dem Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 a in der Fassung vom2021 wurden die **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom2021 bis 2021 beteiligt.
- 3.2. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 43 a in der Fassung vom2021 wurde gemäß **§ 3 Abs. 2 BauGB** in der Zeit vom2021 bis einschließlich2021 **öffentlich ausgelegt**.
4. Mit der Bebauungsplanfassung vom2021 erfolgte die **erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauGB** in der Zeit vom2021 bis2021.
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2021 die 2. Änderung des Bebauungsplans „MI Hofoldinginger Straße Nord“ gemäß **§ 10 Abs. 1 BauGB** in der Fassung vom2021 als **Satzung** beschlossen.

ausgefertigt
Sauerlach, den.....

Siegel

.....
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin

6. Der Satzungsbeschlusses zur 2. Änderung des Bebauungsplans „MI Hofoldinginger Straße Nord“ i. d. F. vom2021 wurde am gemäß **§ 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt** gemacht.
Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Sauerlach, den.....

Siegel

.....
Barbara Bogner, Erste Bürgermeisterin