

B E B A U U N G S P L A N

"SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"

SAULGRUB

1. Änderung

Die Gemeinde Saulgrub erlässt aufgrund § 2, Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- Art. 91 der Bayer. Bauordnung -BayBo- und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -BayGo- und der Baunutzungsverordnung -BauNV- den Bebauungsplan

Sondergebiet „Einkaufsmarkt“

in der Nähe des Bahnhofes an der Hauptstraße der Gemarkung Saulgrub als

Satzung

Die Textteile A, B und C des ursprünglichen Bebauungsplanes gelten weiterhin.

Von der 1. Änderung sind nur folgende Punkte betroffen:

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

5.11  Fläche für Tankstelle

5.12  Fläche für Stellplätze

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1

- b) Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb für Waren des täglichen Bedarfs (= Warensortiment eines Gemischtwarengeschäftes) mit max. 800 m² Verkaufsfläche (bisher 700 m²)

Zulässig im Sondergebiet sind: Tankstellen
(bisher keine Tankstellen)

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im Wege der 1. Änderung des Bebauungsplanes nunmehr wie folgt festgesetzt:

Zulässige Grundfläche	1500 m ² (bisher 1300 m ²)
als Verkaufsfläche einschließlich der Kassenzone sind davon zulässig	800 m ² (bisher 700 m ²)

Die festgesetzte Erhöhung der zulässigen Flächen dient ausschließlich der Errichtung einer Tankstelle mit Nebenfläche.

5.0 Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

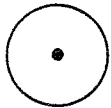
(Punkt 5.4 wird ergänzt)

5.4 Die max. Traufhöhe der Tankstelle beträgt gemessen von OK Tankstellenfläche (857,05) bis UK Tankstellendach 4,20 m.

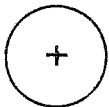
6.0 Grünordnung

Die Grünordnung infolge der Tankstellenbebauung wird in der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Sondergebiet Einkaufsmarkt" integriert.

6.1 Legende



Vorhandene Gehölze



Neupflanzung von Gehölzen

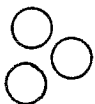
WK II – Wuchsklasse II

AL – Alnus glutinosa
H 3xv m.B. 16- 18

Ca – Carpinus betulus
H 3xv m.B. 16-18

WK I – Wuchsklasse I

Ac – Acer pseudoplatanus
H 3xv m.B. 18-20



Solitär-Sträucher-Neu- jeweils 3xv m.B. 125/150

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| - Amelanchier canadensis | - Kupfer-Felsenbirne |
| - Cornus mas | - Kornelkirsche |
| - Corylus avellana | - Hasel |
| - Forsythia intermedia | - Forsythie |
| - Ribes sang. « Atrorubens » | - Blutjohannisbeere |
| - Salix caprea | - Sal-Weide |
| - Spiraea x vanhouttei | - Pracht-Spiere |

BEBAUUNGSPLAN

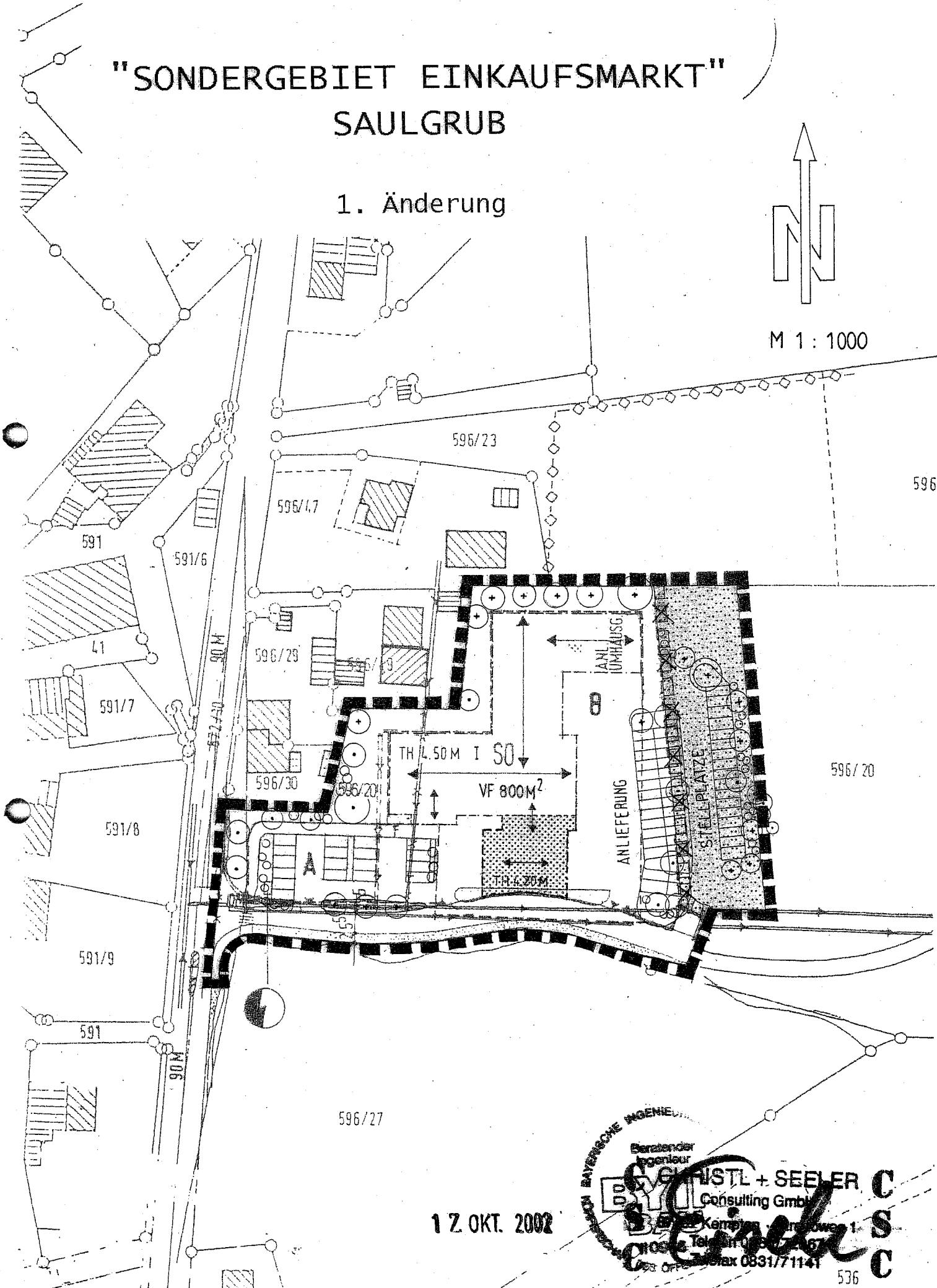
"SONDERGEBIET EINKAUFSMARKT"

SAULGRUB

1. Änderung



M 1 : 1000



BERATUNGS BAYERISCHE INGENIEUR
Beratender Ingenieur
DR. G. H. H. STL + SEEGER
Consulting GmbH
Kempfen - Am Weiher 1
91054 - Telefon 0831/71141
Fax 0831/71141

17. OKT. 2002

HINWEIS: Der Geltungsbereich des geänderten Bebauungsplanes "Sondergebiet Einkaufsmarkt" überschneidet sich im östlichen Bereich mit dem Bebauungsplan "Am Anger". Der Bebauungsplan "Am Anger" wird im sich überschneidenden Bereich aufgehoben.

D. VERFAHRENSVERMERKE

Änderungsbeschluß am..... **- 4. APR. 2002**
Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB vom..... **- 2. MAI 2002** bis **- 3. JUNI 2002**..
Wiederholung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB vom..... **- 9. SEP. 2002** bis..... **1 0. OKT. 2002**
Satzungsbeschluß § 10, Abs. 1 BauGB vom..... **1 7. OKT. 2002**

82442 Saulgrub
.....
Ort **Gemeinde Saulgrub**
.....
M. Kogel
.....
1. Bürgermeister

1 8. OKT. 2002
.....
Datum



Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am..... **2 2. OKT. 2002**

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

82442 Saulgrub
.....
Ort **Gemeinde Saulgrub**
.....
M. Kogel
.....
1. Bürgermeister

2 4. OKT. 2002
.....
Datum



Begründung zum Bebauungsplan
„Sondergebiet Einkaufsmarkt“
(§ 9 Abs. 8 BauGB)
(1. Änderung)

1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die dem Bebauungsplan „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ beigefügte Begründung soll in einem Punkt und den sich daraus ergebenden Folgen geändert werden.

Im Geltungsbereich wird eine bislang nicht zulässige Tankstelle erlaubt, da die Gemeinde Saulgrub befürchtet, die Versorgung der Bevölkerung vom Jahr 2003 an nicht mehr im erwünschten Umfang gewährleisten zu können.

Beide derzeit betriebenen Tankstellen sind aus Kostengründen nicht bereit, die im Jahr 2003 geforderte technische Umrüstung vorzunehmen, was die Stilllegung zur Folge hat.

Daher soll dem Betreiber des Einkaufsmarktes, der im südbayerischen Raum bereits zahlreiche Tankstellen betreibt, die Möglichkeit geboten werden, auf dem ausgewiesenen Gebiet eine Tankstelle zu errichten, die der Bevölkerung eine bedarfsgerechte und preislich attraktive Versorgung bietet. Im Zuge dieser 1. Änderung wird die Vergrößerung der überbaubaren Fläche auf max. 1 500 m² und die der Verkaufsfläche auf 800 m² festgesetzt. Die Nutzung der zusätzlich ausgewiesenen, überbaubaren Fläche ist nur als Tankstelle zulässig.

Zur Unterbringung der für Einkaufsmarkt und Tankstelle notwendigen Stellplätze wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ nach Osten um 0,13 ha erweitert.

Um die benachbarte Bevölkerung nicht zusätzlich durch tankstellenbedingte Emissionen zu belasten, werden die Betriebszeiten den Öffnungszeiten des Einkaufsmarktes angeglichen.

Planungsziel ist es auch, die Tankstellenanlage gestalterisch der vorhandenen Bebauung anzupassen.

2. Lage und Größe des geänderten Baugebietes

Die Größe des Geltungsbereichs wird auf einen, im Osten angrenzenden Geländestreifen von ca. 0,13 ha ausgedehnt. Dieser Bereich ist zur Aufnahme der zusätzlich erforderlichen Stellplätze vorgesehen.

In diesem Bereich überschneiden sich die Bebauungspläne „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ und Bebauungsplan „Am Anger“. Der Bebauungsplan „Am Anger“ wird im sich überschneidenden Bereich aufgehoben. Der Zufahrtsbereich von der B 23, sowie die Erschließung insgesamt, sind für den zu erwartenden zusätzlichen Kundenverkehr ausreichend. Der Abbiegeverkehr auf der B 23 wird mit Blick auf die künftige Ortsumgehung nachhaltig entschärft.

Der Lage der Tankstelle im hochwassergefährdeten Gebiet ist durch angepasste Höhenlage der Tankstellenfläche, Auftriebssicherung des Tanks und durch geeignete Entwässerungseinrichtungen Rechnung zu tragen.

3. Geplante bauliche Nutzung

Die erweiterte bauliche Nutzung des Baugebietes erfolgt durch einen Quergiebel im östlichen Bereich des Verbrauchermarktes, der sich in Größe und Ausführung an dem bereits vorhandenen Baukörper orientiert. Das ziegelgedeckte Satteldach der Tankstelle erhält eine Neigung von 27 ° Grad und wird maßstäblich dem Dach des Hauptgebäudes und des Verbindungsbaues zugeordnet.

Die Tankkasse mit Kassenzone, Leergutannahme und Leergutlager werden im Bereich des Quergiebels sowie im Bereich des abgeschleppten Daches untergebracht.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Preisanzeigemastes in der Nähe und einsehbar von der B 23 geplant. Das Erscheinungsbild der baulichen Gesamtanlage wird durch die Erstellung eines Grünplanes verbessert, der insbesondere die Verwendung von Hochstämmen mit 3.00 m vorsieht.

Die bauliche Nutzung des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplanes „Sondergebiet Einkaufsmarkt“ wird durch die Zulässigkeit einer Tankstelle, verändert. Als überbaubare Fläche der Tankstelle einschließlich der betrieblich erforderlichen Nebenräume sind max. 200 m² zulässig. Im erweiterten Geltungsbereich sind max. 1 300 m² für die Errichtung von Stell- und Fahrflächen zugelassen.

Die gesamte überbaubare Fläche wird somit auf max. 1 500 m² festgesetzt, die Verkaufsfläche auf max. 800 m².

4. Verkehrerschließung

Die Erschließung des Baugebietes ist in der vorhandenen Form ausreichend (siehe Abs. 2).

Die Kunden sollen durch deutliche Hinweise und Markierungen des Zufahrts- und Stellplatzbereiches frühzeitig zur Tankstelle und den Stellplätzen des Einkaufsmarktes geleitet werden, um Rückstaubildung zur B 23 zu vermeiden.

5. Erschließung

Für die Tankstelle kommen die nach den geltenden Vorschriften erforderlichen Entwässerungstechniken zur Anwendung.

6. Immissionsschutz

Aufgrund der Plazierung der Tankstelle auf der Südseite des Geländes ist für die benachbarte Bevölkerung auf der Nord- und Ostseite des Baugebietes keine wesentliche Erhöhung der Schallemissionen zu erwarten.

Ein in Auftrag gegebenes schalltechnisches Gutachten bestätigt diese Einschätzung. Darüber hinaus werden die Betriebszeiten der Tankstelle folgendermaßen festgelegt:

Mon. -	Fr.	7.00 Uhr bis 19.00 Uhr
Sa.		7.00 Uhr bis 14.00 Uhr
Sonn. + Feiertags		geschlossen

Saulgrub, den 17. OKT. 2002

Gemeinde Saulgrub

M. Mayr
1. Bürgermeister

