



GEMEINDE SAULGRUB

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG BEBAUUNGSPLAN

„SONDERGEBIET EINZELHANDEL“

TEXTTEIL

Schongau, den

07.08.2017

Städtebaulicher Teil
**ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER**
Architektur und Stadtplanung
Weinstraße 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/200116
Fax: 08861/200419
mail: info@architekturbuero-hoerner.de



Die Gemeinde Saulgrub erlässt aufgrund der §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9 und 10 und des § 13 Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 Bayerische Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) in der Fassung vom 28.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2012 (GVBl. S. 366) folgende 2. Änderung und Erweiterung des **Bebauungsplans „SO Einkaufsmarkt“** als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches gilt die vom Architekturbüro Hörner, Weinstraße 7, 86956 Schongau ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 07.08.2017, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

Das Erweiterungsgebiet umfasst die Grundstücke der Gemarkung Saulgrub mit folgenden Flurnummern:
Fl.Nr. 596/74, 596/75 und 596/92.

Der Plan- und Textteil der 2. Änderung ersetzt den Planteil des rechtskräftigen Bebauungsplans.

Der Geltungsbereich ersetzt den überlappenden Teilbereich des Bebauungsplanes "Am Anger" zur Gänze.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 11 Baunutzungsverordnung Abs. 3 (BauNVO) als Sonstiges Sondergebiet (SO Einzelhandel) festgesetzt.

2.2 Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Verbrauchermarktes mit Tankstelle sowie eines Fachmarktes.
Zulässig ist ein Verbrauchermarkt mit maximal 1200 m² Verkaufsfläche.

Zusätzlich ist ein Fachmarkt mit einer maximalen Bruttogeschoßfläche von 1.200 m² zugelassen.

- 2.3** Ein gemeinsamer Zugangsbereich ist zugelassen, wobei die Märkte zwingend durch jeweilig zugeordnete Kassenzonen, Sozialräume und Anlieferungsbereiche zu trennen sind.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist als Höchstmaß für die Bebauung der Haupt und Nebengebäude festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die GRZ für die Errichtung von Zufahrten, Fahrgassen und Stellplätzen um maximal 100% überschritten werden jedoch bis zu einer maximalen GRZ von 08.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzte Anzahl der Vollgeschosse ist eine Höchstgrenze und darf nicht überschritten werden.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenkoten von OK EG Fertigfußboden sind mit der Gemeinde und dem Landratsamt festzulegen. Der EG-Fußboden darf nicht mehr als 50 cm über dem natürlichen Gelände liegen.

3.4 maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe beträgt gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Dachhaut 5,00 m.

3.5 Sortimentsaufstellung

Nahrungs-/Genussmittel	400 m ²
Tiefkühlabteilung	60 m ²
Obst-/Gemüseabteilung	102 m ²
Metzgereiabteilung	40 m ²
Molkereiabteilung	60 m ²
Drogerie/Parfümerie	109 m ²
Wasch-/Putzmittel	100 m ²
Blumen/Pflanzen	45 m ²
Kassenzone	70 m ²
Aktionsfläche Kasse	30 m ²
Gesamt Food	1.016 m ²

Bekleidung/Heimtextilien	100 m ²
Schuhe	50 m ²
Haushaltswaren/GPK	130 m ²
Schreibwaren	30 m ²
Bücher/Zeitschriften	20 m ²
Spielwaren/Freizeitartikel	51 m ²
Heimwerkerzubehör	40 m ²
Elektro/Autozubehör	40 m ²
Tiernahrung	60 m ²
Getränkemarkt	189 m ²
Aktionsfläche	80 m ²
Kassenzone	20 m ²
Gesamt Fachmarkt	810 m ²

§ 4

Bauweise

4.1 Abweichende Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt abweichende Bauweise.

Im Geltungsbereich sind Gebäudelängen über 50 m zulässig. Die seitlichen Grenzabstände gem. Art. 6 BayBo sind einzuhalten.

4.2 Nebenanlagen

Bewegliche Abfallbehälter sind in geschlossenen Mülltonnenschränken unterzubringen. Diese Schränke sowie alle Container sind jeweils in die Haupt- oder Nebengebäude bzw. in die Einfriedungen zu integrieren.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 BayBO anzuwenden.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Gestaltung der Gebäude:

- 6.1.1 Als Material für Außenwände: ist Putz oder Holzverkleidung (kein Zierputz) zu wählen.
- 6.1.2 Haupt- und Nebengebäude müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial, gleichen Außenwandfarben, gleicher Putzstruktur bzw. Holzverkleidung versehen werden.

6.2 Gestaltung der Dächer

- 6.2.1 Die zulässige Dachneigung im Geltungsbereich wird mit 20 – 22 Grad festgesetzt.
- 6.2.2 Für Haupt- und Nebengebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 6.2.3 Als Material für die Dachdeckung sind ziegelrote Dachpfannen zu verwenden.
- 6.2.4 Haupt- und Nebengebäude müssen mit dem gleichen Eindeckungsmaterial, gleichen Außenwandfarben, gleicher Putzstruktur bzw. Holzverkleidung versehen werden.

6.3 Gestaltung der Außenanlagen

6.3.1 Abgrabungen

Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses, sowie auffällige An- und Abböschungen sind nicht gestattet.

Eine Ausnahme bilden geringfügige Geländeänderungen zur Angleichung an eine evtl. höher- oder tieferliegende Straße.

6.3.2 Park- und Stellplätze

Um der Versiegelung des Bodens in der Landschaft entgegenzuwirken, sind die Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitter) oder in Verbundpflaster auszuführen.

6.3.3 Einfriedung

Zäune sind in Holz auszubilden. Zulässig sind senkrechte stehende Latten (Hanichlzaun), sowie waagrechte Bretterzäune.

Im Übrigen sind zwischen den Grundstücken auch Maschendrahtzäune bis zu 1.00 m Höhe zulässig. Sie sind jedoch zu hinterpflanzen.

§ 7

Stellplätze, Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen

7.1 Anzahl der Stellplätze

Die erforderlichen Parkflächen für Kunden und Personal sind auf dem Grundstück anzulegen.

7.2 Fahrgassen

Die notwendigen Fahrgassen auf dem Grundstück dürfen in Asphalt ausgeführt werden.

7.3 Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8

Grünordnerische Festsetzungen

8.1 Grünordnung

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Geh-, Park- und Fahrflächen angelegt sind, gärtnerisch zu gestalten. Es dürfen nur heimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden.

8.2 Es wird besonders die Verwendung folgender Baum- und Straucharten empfohlen:

Großbäume:

Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde
Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Kleinbäume:

Carpinus betulus "Fastigiata" - Säulenhainbuche
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Acer campestre - Feldahorn

Sträucher:

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuß
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder

§ 9

Immissionsschutz

9.1 Schallschutz

9.1.1 Zulässig sind Vorhaben auf den Teilflächen A und B, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	Kontingent- fläche m ²	$L_{EK, tagsüber}$ dB(A)	$L_{EK, nachts}$ dB(A)
Teil A: bestehender V-Markt mit Tankstelle, ohne Grünflächen Nord/Nordwest	≈ 3.470	62	47
Teil B: Fl.-Nr. 596/75 und 596/20, aus BPL „Am Anger“ übernommen	≈ 6.510	60	45

Die Umgriffe der Teilflächen sind dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem *Lageplan Anlage 3* der schalltechnischen Untersuchung 17090_...gu01 der *hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik* vom 08.09.2017 zu entnehmen.

9.1.2 Für die Immissionsorte auf Fl.-Nr. 596/27 und Fl.-Nr. 596/78 gelten um die in folgender Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent Flä- che Teil A tagsüber	Zusatzkontingent Flä- che Teil A nachts
Fl.-Nr. 596/78 (IO8)	0	+2
Fl.-Nr. 596/27 (IO9)	0	+4

9.1.3 Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 sowie deren Anhang A.3. Die maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung 17090_...gu01 der *hils consult gmbh* vom 08.09.2017 zu entnehmen.

9.1.4 Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

§ 10

Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung

Durch das Ingenieurbüro Christl Consult GmbH wurde ein Konzept zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erarbeitet und ist Bestandteil der 2. Änderung.

Für die Beseitigung der anfallenden Oberflächenwässer gelten nachstehende Bestimmungen:

Bebauungsplanfläche Gebiet Nord: AE 2,14 ha

Anhand vorausgehender Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass grundsätzlich kein versickerungsfähiger Boden ansteht.

Aufgrund dessen ist eine Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den bestehenden Wiesengraben am westlichen Baugebietsrand (Einleitungsstelle E2) vorgesehen.

Der Wiesengraben mündet nach Querung der Bahnlinie Murnau-Oberammergau in den Kraggenaubach.

Zur Vermeidung einer zusätzlichen hydraulischen Belastung des Vorfluters wird vor der Einleitungsstelle E2 eine Regenwasserrückhalteanlage geplant.

Der geplante zulässige Drosselabfluss QDR aus dem Regenrückhaltebecken entspricht dem Oberflächenwasserabfluss aus dem natürlichen Einzugsgebiet (Qnat.). Nach Überprüfung der qualitativen Gewässerbelastung des Vorfluters gemäß dem Arbeitsblatt M153 ist keine Regenwasserbehandlungsanlage vorzusehen.

Das Regenrückhaltebecken soll möglichst als naturnahes Erdbecken mit ständigem Wasserstand hergestellt werden.

§ 11

Hinweise

Zum Bauantrag bzw. Bauantragsfreistellungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit folgenden Inhalten vorzulegen:

Erschließung mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedungen.

Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

Auf den Bericht über die Prüfung von Lärmschutzanforderungen im Bebauungsplangebiet vom TÜV München vom 12.12.1990 Nr. B7pr, sowie die schalltechnische Untersuchung des IB Hils Consult GmbH vom 16.08.2002 Projektnr. 02023/gu01 sowie die schalltechnischen Untersuchung 17090_...gu01 der hils consult gmbh vom 08.09.2017 wird hingewiesen.

Bei den Eingabeplänen ist durch ein entsprechendes Gutachten die Einhaltung der schalltechnischen Untersuchung der Verkehrs- und Gewerbe Geräusche nachzuweisen.

Gemeinde Saulgrub,


Rupert Speer
Erster Bürgermeister