

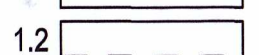
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nummer 24
"ORTSMITTE NEUFINSING - SONDERGEBIET LEBENSMITTELEINZELHANDEL"

Die Gemeinde Finsing erlässt aufgrund der §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 Abs.3 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als S a t z u n g.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus Planzeichnung und Textfestsetzungen sowie der Begründung mit der schalltechnischen Untersuchung und der Vorprüfung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

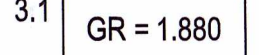
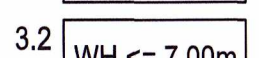
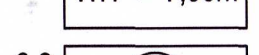
1. Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.
- 1.2  Umgriff Vorhaben- und Erschließungsplan

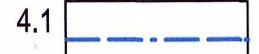
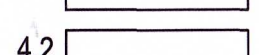
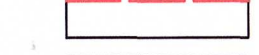
2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1  Sondergebiet (§11 BauNVO) Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb

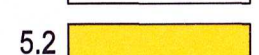
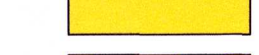
3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1  GR = 1.880 Grundfläche (GR), z.B. 1.880m²
maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen, z.B. 7,00m
- 3.2  WH <= 7,00m
Als Wandhöhe gilt das Maß von OK FFB (494,15m üNN) bis zur Oberkante der Attika.
- 3.3  maximale Zahl der Vollgeschosse, z.B. ein Vollgeschoss

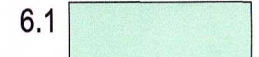
4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- 4.1  Baugrenze, blau
- 4.2  Flächen für Stellplätze mit deren Zufahrten
- 4.3  Flächen für Stellplätze wasserdurchlässig, zwingend
- 4.4  Flachdach zwingend

5. Verkehrsflächen

- 5.1  Straßenbegrenzungslinie
- 5.2  öffentliche Verkehrsfläche
- 5.3  private Verkehrsfläche - Anlieferung Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb
- 5.4  Zufahrt

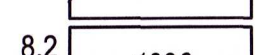
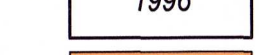
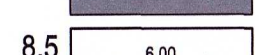
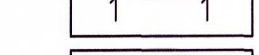
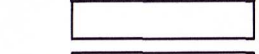
6. Grünflächen

- 6.1  private Grünfläche

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 7.1  Baum- oder Strauchbestand zu erhalten
- 7.2  zu pflanzende Bäume: Die Anzahl der Baumstandorte ist verbindlich. Die Stützung der Bäume kann gegenüber der Planzeichnung abweichen.

8. Planungsrechtliche Hinweise

- 8.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 8.2  Flurstücksnummer, z.B. 1996
- 8.3  vorgeschlagene Gebäudeform
- 8.4  vorhandene Gebäude
- 8.5  Maßzahl in Meter, z.B. 6,00m
- 8.6  Höhenkote Rohmaß
- 8.7  Sichtfläche, innerhalb der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine neuen Hochbauten errichtet werden. Zäune, Sichtschutzzäune, Müllhaufen, Wälle und Anpflanzungen aller Art sowie Stapel, Haufen u.ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,50m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder abgestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzel stehende hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mind. 2,50m im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Werbeanlagen sind außerhalb der Sichtflächen aufzustellen.
- 8.8  Verlauf 110kV Leitung
- 8.9  Bau- und Bepflanzungsbeschränkungszone unter 110kV Leitung

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird als Sondergebiet (SO) Lebensmitteleinzelhandel gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Im Umgriff des Vorhabengrundstücks sind zulässig:
- ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200m²
- ein Backshop mit maximal 100 m²
- maximal 75 PKW-Stellplätze
- die für das Vorhaben erforderlichen Nebenanlagen
- 1.3 Zulässig sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 Abs. 3 a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB).
2. Maß der baulichen Nutzung
- 2.1 Als Grundfläche werden maximal 1.880m² festgesetzt.
- 2.2 Die festgesetzte Grundfläche darf durch Anlagen gemäß §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO überschritten werden; höchstens aber bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.
- 2.3 Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird auf 1 Vollgeschoss festgesetzt.
- 2.4 Als maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen wird maximal 7,00m festgesetzt. Als Wandhöhe gilt das Maß von OK FFB (494,15m üNN) bis zur Oberkante der Attika.

3. Gestaltung der Gebäude

- 3.1 Als Dachform sind Flachdächer zwingend vorgeschrieben. Eine konstruktive Dachneigung zur Entwässerung ist zulässig.
- 3.2 Begrünte Dachflächen sind zwingend vorgeschrieben.
- 3.3 Im Eingangsbereich und entlang des Backshops sind Vordächer mit einer Tiefe von 2,5m-3m vorgeschrieben. Diese müssen nicht begrünt werden.
- 3.4 Die Fassaden müssen mit Holz verkleidet werden. Unterhalb der festgesetzten Vordächer kann auf die Holzverkleidung verzichtet werden.
- 3.4 Die Fassade, die zur Münchner Straße zeigt, muss im mit Holz verkleideten Teil begrünt werden.

4. Werbeanlagen

- 4.1 Werbeanlagen in Form von Firmennamen und -logos sind mit einer maximalen Höhe von 3,00m je Werbetafel und nur für das eigene angesiedelte Unternehmen zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- 4.2 Es darf nur eine zweiseitige Werbetafel mit einer max. Werbefläche von 14,38m² je Seite im südlichen Bereich entlang der Münchner Straße mit max. Höhe 6,0m errichtet werden.

5. Einfriedung

- 5.1 Einfriedungen außerhalb der Baugrenzen sind nicht zulässig.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Stellplätze sind im Bebauungsplangebiet wie dargestellt herzustellen.
- 6.2 Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen sind die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.
- 6.3 Zufahrten und Fahrwege dürfen wasserundurchlässig ausgebildet werden.

7. Führung von Versorgungsleitungen

- 7.1 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

8. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15, 20, 25 a/b BauGB, Art. 81 BayBO)

- 8.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und sonstige Gehölzbestände sind zu integrieren.
- 8.2 Die privaten Flächen der Grundstücke sind mit Rasen, Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen, soweit sie nicht als Geh- bzw. Fahrfächen oder als Stellplätze für Kraftfahrzeuge dienen. Es sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Nadelgehölze sind nicht zugelassen.
- 8.3 Die Fahrwege des Parkplatzes sind aus schallschutztechnischen Gründen mit einem Belag aus Betonverbundsteinpflaster mit dichten Fugenabständen zu versehen bzw. alternativ zu asphaltieren.
- 8.4 Stellplätze sind in den Flächen gemäß Planzeichen wasserdurchlässig herzustellen (zum Beispiel Pflasterflächen mit Rassenlügen). Alle übrigen Stellplätze dürfen auch wasserundurchlässig hergestellt werden.
- 8.5 Stellplätze sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume zu gliedern. Die Eingangsfläche soll den gleichen Belag erhalten wie die zukünftige Platzfläche nördlich des Plangebietes.
- 8.6 Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind in ihrem Bestand zu sichern. Beim Ausfall sind entsprechende Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück im Mengenverhältnis 1:1 vorzunehmen (Mindestgröße siehe Festsetzungen zu Baumpflanzungen).
- 8.7 Je 250 m² nicht überbaute Grundstücksfläche ist ein Großbaum oder mittelgroßer Baum zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume ist der vorhandene Baumbestand bzw. die mit Planzeichen festgesetzte Baumpflanzungen einzurechnen.
- 8.8 Für Bäume in Belagsflächen ist eine spartenfreie, offene, durchwurzelbare Pflanzfläche von mind. 24 m² Grundfläche vorzusehen, bei mittelgroßen oder kleinen Bäumen von 12 m². Ausnahmeweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist.
- 8.9 Bei Rasterpflanzungen im Parkplatzbereich ist jeweils einheitlich eine Baumart zu verwenden.
- 8.10 Für die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen sind Arten in standortgerechter Auswahl zu verwenden. Bei der Anordnung der als „neu anzupflanzen“ festgesetzten Bäume sind genügende Abweichungen gegenüber der Planzeichnung zulässig. Für eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes ist in der Nord-Ost-Ecke des Grundstückes ein Großbaum zu pflanzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm, Kronenansatz mind. 2,5m, gerade Stammverlängerung, Seitenäste deutlich untergeordnet, Großbaum-Endwuchshöhe über 20m, 1. Wuchsordnung, Mindeststammumfang 20/25cm

- 8.11 Dachbegrünung
Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind ab einer Fläche von 100m² zu begrünen. Als durchwurzelbare Gesamtschichtdicke sind min. 5cm (Leichtlaufbau mit Vegetationsmatte auf oberseitig mit Substrat verfülltem Drain-Speicherlement) vorzusehen. Davon ausgenommen sind notwendige Dachaufbauten für technische Anlagen und Dachauslässe. Notwendige untergeordnete Dachaufbauten zur Unterbringung technischer Anlagen sind nach Art, Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe dem übrigen Gebäude anzupassen. Sie dürfen die Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und die Geschosshöhe von maximal 20 vom Hundert nicht überschreiten. Sie sind mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Gebäudes abzurücken.
- 8.12 Das Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen im Plangebiet ist oberflächlich oder in überdeckten Rigolen zu versickern. Ausnahmeweise können Sickerschächte zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, dass die Flächen für Rigolenversickerung nicht ausreichen.

- 8.12 Als Bestandteil des Bauantrages ist im Freistellungs- oder Baugenehmigungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9. Erschließung

- 9.1 Straßen- und Wegeanbindung
Der An und Abfahrtsverkehr der Kunden und die Anlieferung erfolgt von der Zufahrtsstraße südwestlich des Vorhabengrundstücks auf die Stellplatzanlage. Acht weitere Stellplätze werden direkt von der Zufahrtsstraße angefahren.
- 9.2 Die Zufahrtsstraße ist mit 6,50m Breite ausreichend zu dimensionieren.
- 9.3 Die Erschließungsstraße muss mindestens 5,50m breit sein.

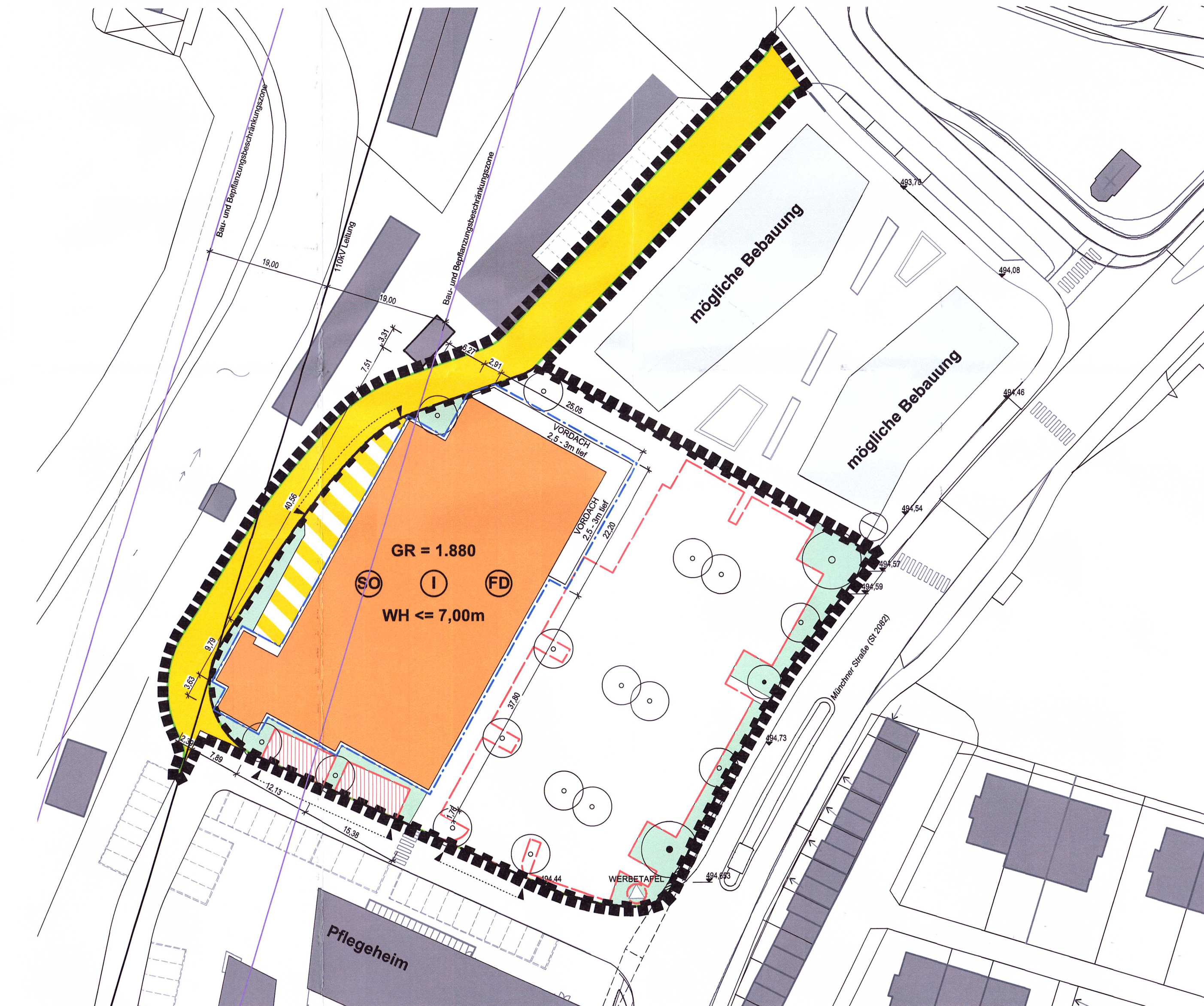
10. Schallschutz

- 10.1 Für die haustechnischen Anlagen sind folgende maximal zulässige Schalleistungspegel einzuhalten:
Außenverbundanlage Lebensmittelmarkt LWA ≤ 77 dB(A)
Zuluftventilator Lager LWA ≤ 66 dB(A)
Abluftventilator Lager LWA ≤ 66 dB(A)
Außengerät Backshop LWA ≤ 70 dB(A) tags 64 dB(A) nachts
Abluftventilator Backshop LWA ≤ 66 dB(A) tags (nachts nicht in Betrieb)
Die Lage der Anlagen ist der schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen. Sofern von der angegebenen Lage und Schalleistung der Anlagen abgewichen wird, ist die schalltechnische Verantwortlichkeit erneut zu prüfen. Mit den genannten Anlagen kann an den nächstgelegenen Immissionsorten eine Unterschreitung des Immissionswertes für VA-Gebiete während der Nachtzeit um 10dB(A) erreicht werden.
- 10.2 Die Fahrwege des Parkplatzes sind mit einem Belag aus Betonverbundsteinpflaster mit dichten Fugenabständen zu versehen bzw. alternativ zu asphaltieren.

C. HINWEISE DURCH TEXT

1. Untersuchungen

- 1.1 In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr.214133/2 vom 26.09.2014 des Ingenieurbüro Greiner wurde die Verantwortlichkeit des geplanten Lebensmittelmarktes mit der angrenzenden geplanten und bestehenden Bebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Untersuchung unter Punkt 6 genannten technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen sind zu beachten.
- 1.2 Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht gegeben.



LAGEPLAN; ZEICHNERISCHE DARSTELLUNG DER FESTSETZUNGEN
M 1:500

2. Denkmalschutz

- 2.1 Unter Hinweis auf Art. 8 Absatz 1 2 Bay. Denkmalschutzgesetz wird darauf hingewiesen, daß eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmal - schutzbehörde, Landratsamt Erding, unterliegen.
3. Sparten
- 3.1 Bestehende Leitungen sind bei der Planung und Bauausführung zu beachten. Die genaue Lage ist bei den örtlichen Versorgungsunternehmen zu erfahren. Diese Leitungen dürfen nicht verändert oder beschädigt werden.
- 3.2 Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeglicher Art in der Bau- und Bepflanzungsbeschränkungszone unter 110 kV Leitung sind der Bayernwerk AG zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Lichtemissionen

- 4.1 Für die Beleuchtung der Stellplatzanlagen sind UV-arme oder UV-freie Lichtspektren zu verwenden. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

5. Altlasten

- 5.1 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 gemäß Art.2 BayBodSchG).

6. Wasser

- 6.1 Entleerungen von nicht hauswassererhähnlichen Abwässern dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Weiterhin ist zu prüfen, ob für derartige Entleerungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 WHG besteht.
- 6.2 Es sind Vorkehrungen gegen Grundwassererhitze in unterirdische Bauteile zu treffen. Weiterhin kann eine Ableitung von Grundwasser beim Baugrubenaushub nötig sein. Dies erfordert eine vorherige wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw 70 BayWG.
- 6.3 Sollten beim Aushub optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, besteht Mitteilungspflicht an das LRA gem. Art. 2 BayBodSchG.

7. Grünordnung

- 7.1 Bei allen Pflanzungen sind die im Bayerischen Ausführungsgesetz zum BGB geregelten Grenzabstände zu beachten.
- 7.2 Bei Baumaßnahmen im Umfeld der zu erhaltenden Bestandsbäume sind die notwendigen Schutzmaßnahmen nach DIN 19820 zu treffen.

8. Schallschutz

- 8.1 Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist Betriebsruhe einzuhalten mit Ausnahme des Betriebs der haustechnischen Anlagen.
- 8.2 Es wird darauf hingewiesen, dass die Nutzung des Parkplatzes während der Ruhezeiten (werktags 6-7 und 20-22 Uhr) eingeschränkt ist.

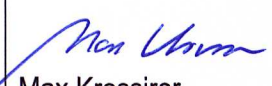
Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 10.03.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Ortsmitte Neufinsing - Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13 a BauGB) beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dabei wurde gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.10.2014 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hat in der Zeit vom 10.10.2014 bis 24.10.2014 stattgefunden.
3. Zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2015 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2015 bis 06.07.2015 beteiligt.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Fassung vom 18.05.2015 wurde mit der Begründung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2015 bis 06.07.2015 öffentlich ausgelegt.
5. Die Gemeinde Finsing hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ~~29.07.15~~ den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ~~29.07.15~~ als Satzung beschlossen.

Finsing, den ~~29.07.15~~...


Max Kressler
1. Bürgermeister

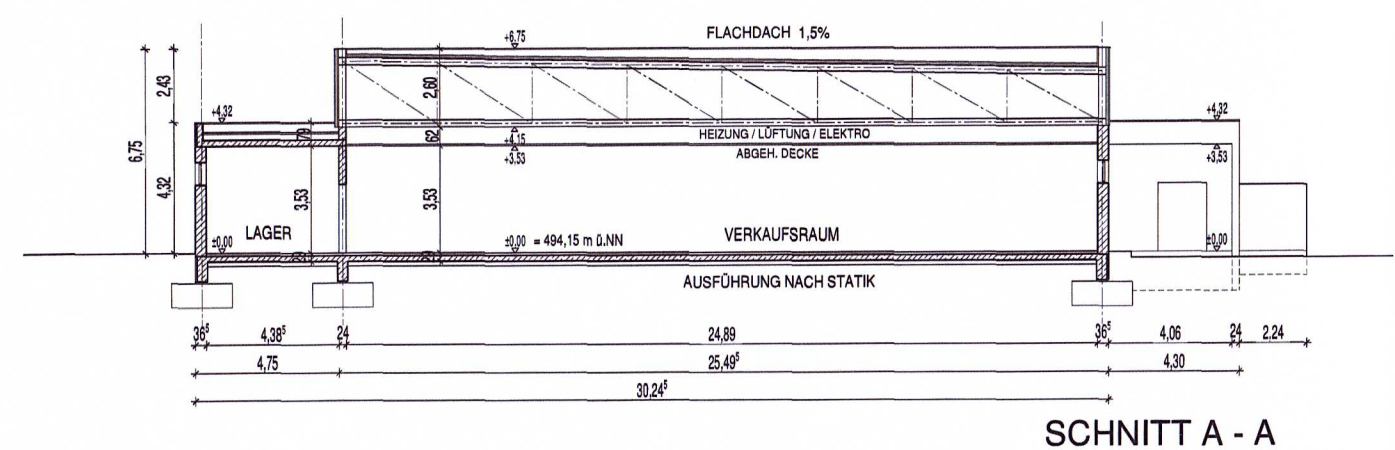
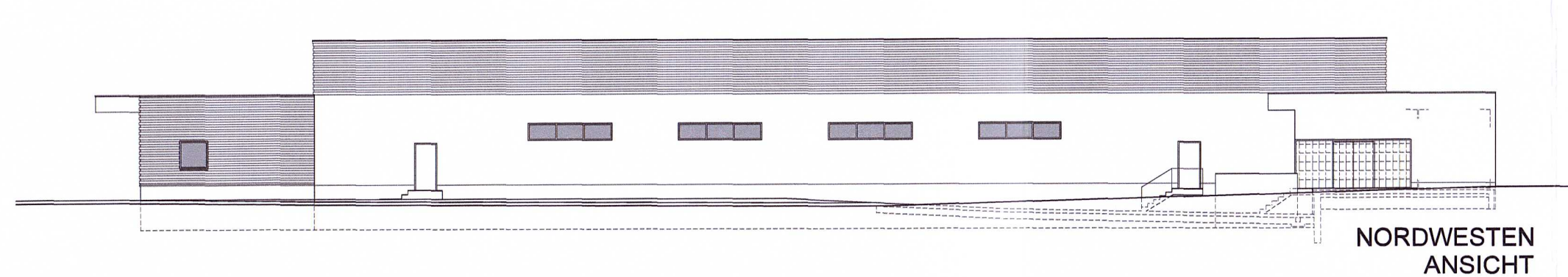
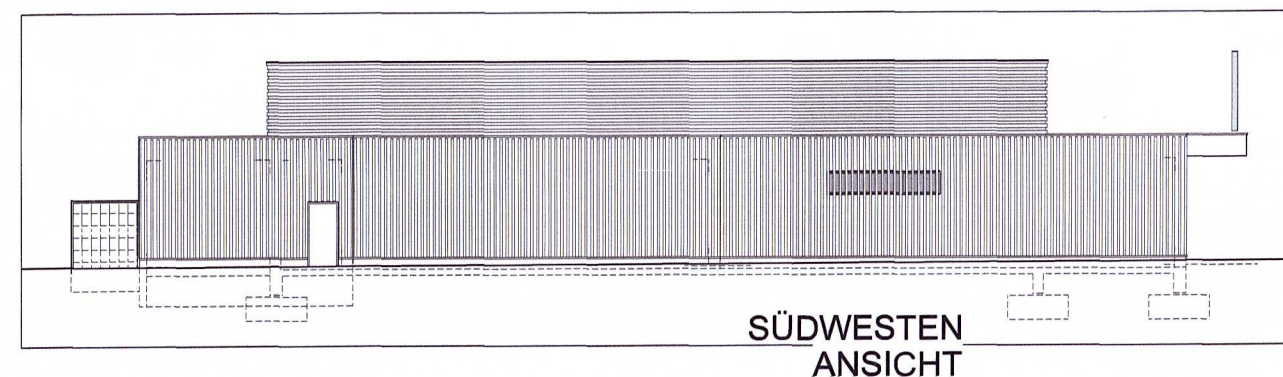
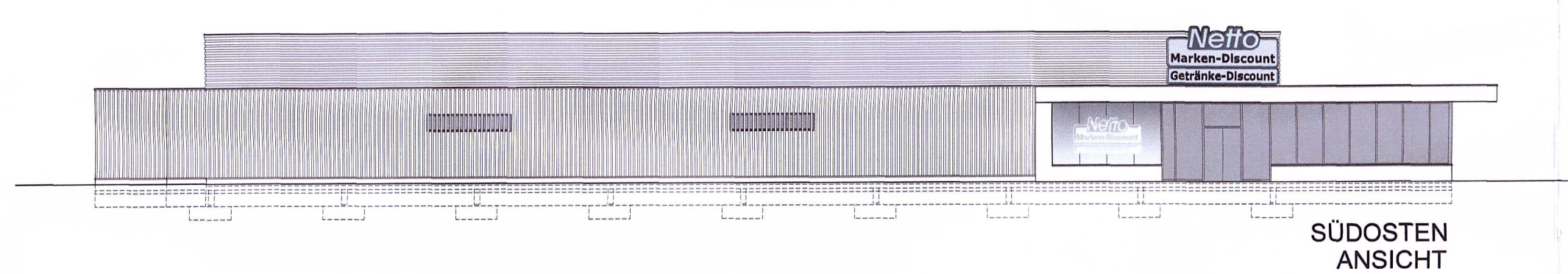
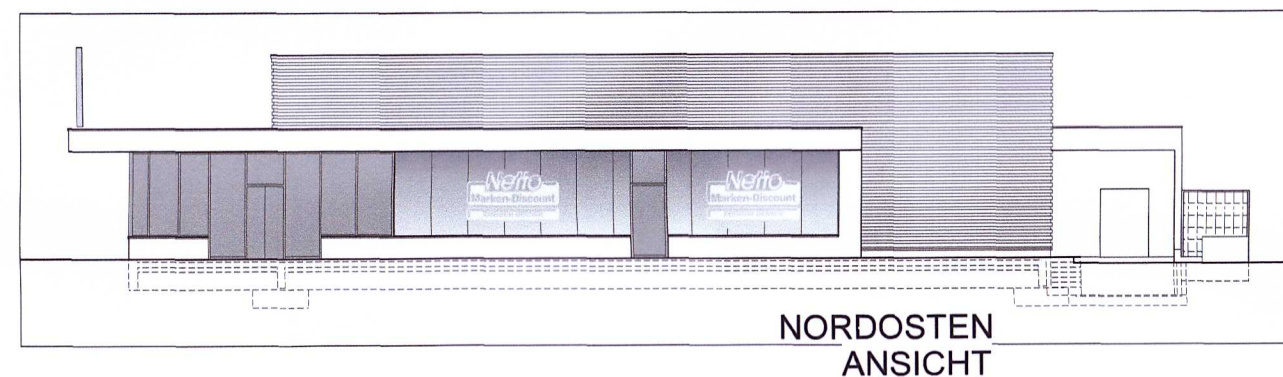
6. Ausgefertigt
Finsing, den ~~29.07.15~~...


Max Kressler
1. Bürgermeister

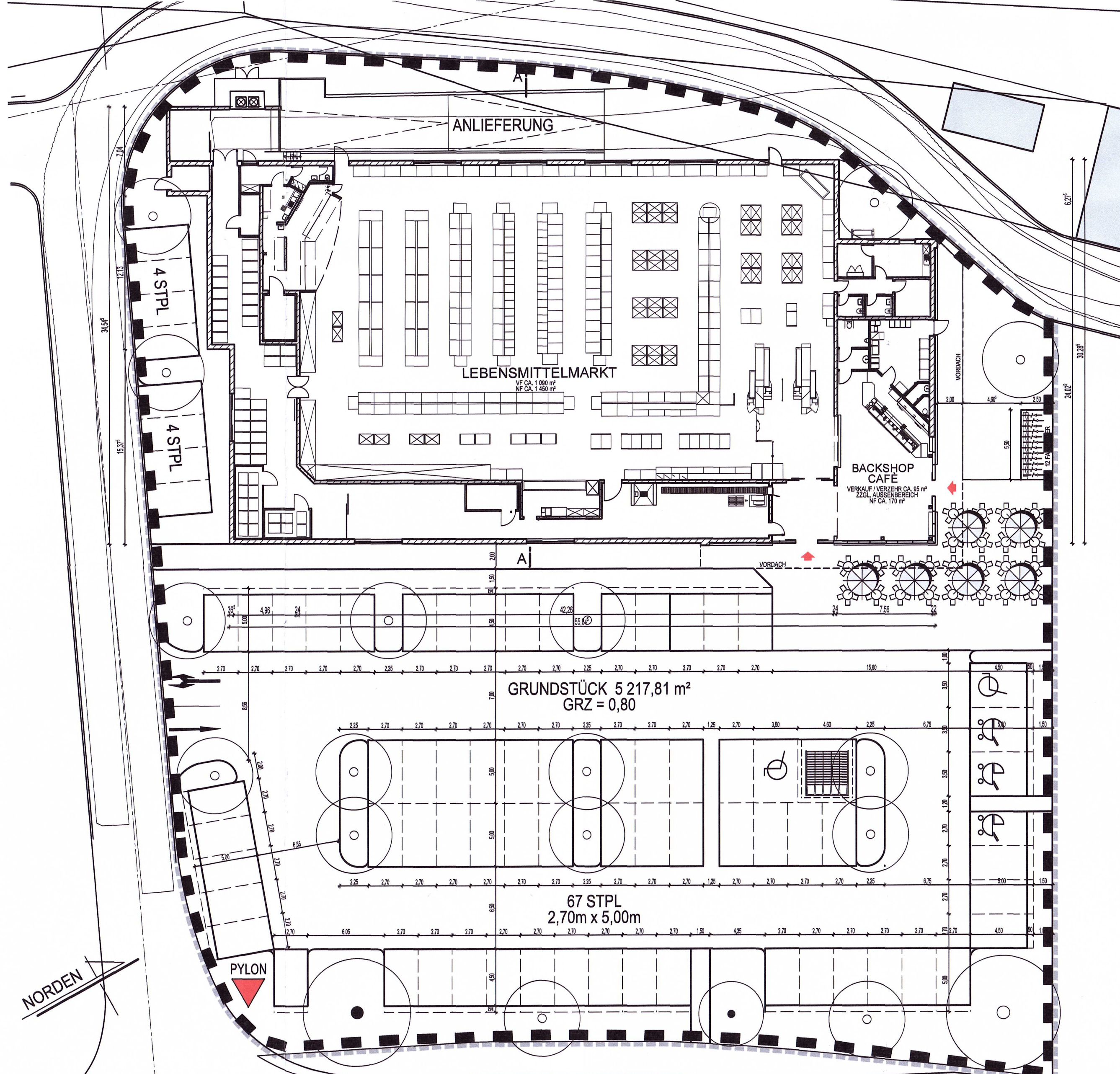
7. Der Satzungsbeschluss zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ~~09.08.15~~ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Finsing, den ~~09.08.15~~...

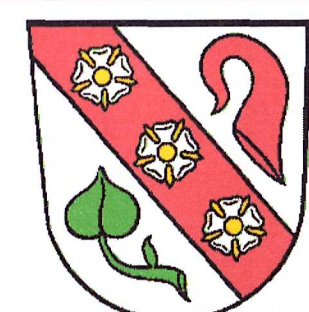

Max Kressler
1. Bürgermeister



ANSICHTEN UND SCHNITT
M 1:250



VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
M 1:250



GEMEINDE FINSING

VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN NUMMER 24

"ORTSMITTE NEUFINSING -
SONDERGEBIET LEBENSMITTELEINZELHANDEL"

Umgriff: FINr Teil 1996, Teil1996/2, Teil 1998

Entwurfsverfasser

BEBAUUNGSPLAN
HÖLDRICHARCHITEKTEN DIPLOMINGENIEURE
HEILGHOFSTRASSE 4 81377 MÜNCHEN
TELEFON 089 / 89 81 38 - 0 FAX 089 / 89 81 38 -20
MAIL info@hoeldrich.de

GRÜNDORDNUNG
LEX KERKERS LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
EMLING NR. 25 85461 BOCKHORN
TELEFON 08122 / 943 801 FAX 08122 / 943 802
MAIL mail@lex-kerkers.de

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
ARCHITEKT DIETER NIESTROJ 80639 MÜNCHEN
PRINZENSTRASSE 22
TELEFON 089 / 17 80 46 17 FAX 089 / 17 80 46 46
MAIL info@niestroj-architekt.de

geändert am 29.07.2015
erstellt am 06.10.2014

Planungsunterlagen

Strassenplanung

Untergrund

Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Uthaberrecht

Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor. Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.