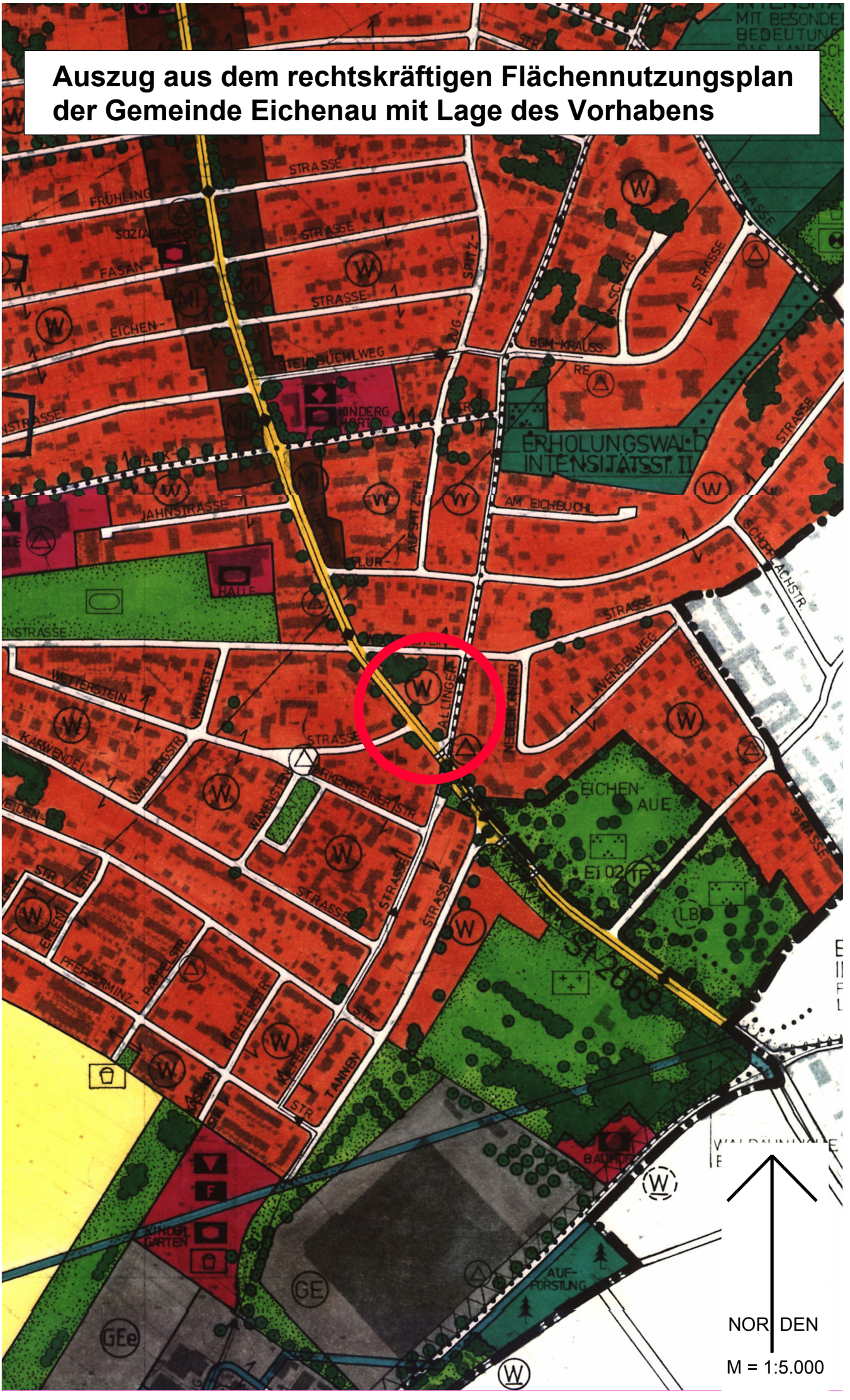
Gemeinde	**Eichenau** Landkreis Fürstenfeldbruck
Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Nr. B 52 „Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters Ecke Hauptstraße / Allinger Straße“
Vorhabenträger	Alueda Südbayern GmbH Ingolstädter Straße 120 85080 Gaimersheim
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München Az.: 610-41/2-85 Bearb.: Karnott / Fries
Plandatum	20.01.2015 Vorentwurf (VORABZUG)

Die Gemeinde Eichenau erlässt aufgrund §§ 2, 9, 10, und 12 Baugesetzbuch –BauGB–, der Baunutzungsverordnung –BauNVO-, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als

Satzung.

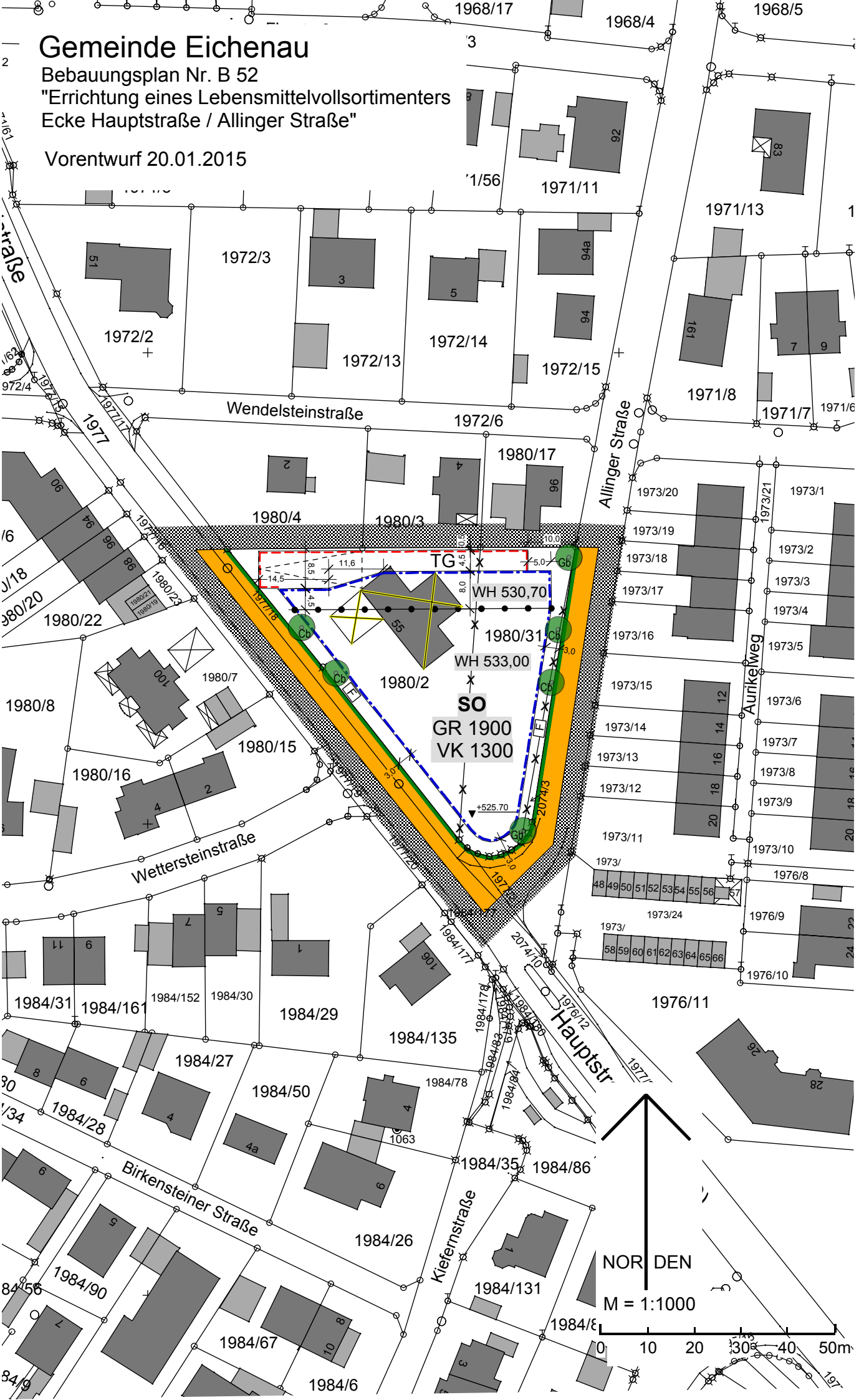
Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Eichenau mit Lage des Vorhabens



Gemeinde Eichenau

Bebauungsplan Nr. B 52
"Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters
Ecke Hauptstraße / Allinger Straße"

Vorentwurf 20.01.2015



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan den Bebauungsplan B 16 I „Hauptstraße“, rechtskräftig seit dem 31.05.1998, zuletzt geändert durch die 3. Änderung, rechtskräftig seit dem 31.10.2005.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 **SO** sonstiges Sondergebiet für Einzelhandel (gem. § 11 BauNVO)

Zulässig ist ausschließlich die Nutzung mit einem Lebensmittelvollsortimenter und einem Backshop samt Cafébereich.

2.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V. m. § 12 Abs. 3a BauGB sind innerhalb des festgesetzten Sondergebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und der Gemeinde Eichenau verpflichtet hat.

Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 GR 1900 max. zulässige Grundfläche GR in qm, z.B. 1900

Die max. zulässige Grundfläche darf durch die Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,92 überschritten werden.

3.2 Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse, wird auf max. ein Vollgeschoss begrenzt.

3.3 VK 1300 max. zulässige Verkaufsfläche VK in qm, z.B. 1300

3.4 WH 533,00 max. zulässige Wandhöhe WH in m üNN, z.B. 533,00

Die max. zulässige Wandhöhe WH wird bis Oberkante Attika gemessen.

In dem Bereich des Baufensters, in welchem eine max. Wandhöhe von 533,00 m üNN zulässig ist, darf diese mit der Substratauflage der Dachbegrünung um bis zu 10 cm überschritten werden.
In dem Bereich des Baufensters, in welchem eine max. Wandhöhe von 530,70 m üNN zulässig ist, darf zusätzlich aus Schallschutzgründen (Einhausung von Kühlaggregaten) ein konstruktiver Aufbau bis auf 532,20 m üNN erfolgen. Dieser muss einen Mindestabstand von 2,0 m zur Außenwand haben.

3.5 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss wird auf 527,10 m üNN festgesetzt.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Baugrenze

Die festgesetzte Baugrenze darf durch Dachüberstände und Eingangsüberdachungen bis zu 1,0 m, durch Außentreppen, Zugangsrampen und Terrassen bis zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie überschritten werden.

5 Bauliche Gestaltung

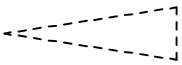
5.1 Als zulässige Dachform wird ein extensiv begrüntes Flachdach festgesetzt.

5.2 Auf dem Flachdach ist die Errichtung von aufgeständerten Photovoltaik-Modulen ausnahmsweise zulässig, wenn sie ortbildverträglich sind und die positiven ökologisch/klimatischen Wirkungen der Dachbegrünung nur unwesentlich beeinträchtigen.

6 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

6.1

Fläche für Tiefgarage

6.2 
Tiefgaragenzufahrt

Als Überdachung der Tiefgaragenabfahrt ist ein extensiv begrüntes Flachdach zulässig. Ein Abstand der Überdachung von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie ist einzuhalten. Die Wandhöhe ist auf max. 527,00 m üNN beschränkt.

6.3 Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau ist nicht anzuwenden.

Die nutzungsunabhängig für das Bauvorhaben erforderlichen Stellplätze sind durch 59 Stellplätze in der Tiefgarage nachzuweisen. Oberirdische Stellplätze oder Garagen sind unzulässig.

7 Verkehrsflächen und Erschließung

7.1
öffentliche Verkehrsfläche

7.2
Straßenbegrenzungslinie

8 Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind generell unzulässig, nur zu den angrenzenden Grundstücken mit den Fl.Nrn. 1980/3, 1980/4 und 1980/17 hin sind Einfriedungen zulässig.

9 Grünordnung

9.1 Die Tiefgarage ist durchgehend mit mindestens 0,6 m Vegetationstragschicht-Überdeckung auszuführen.

9.2
zu pflanzender Laubbaum folgender Art :

Cb *Carpinus betulus* – Säulenhainbuche „Frans Fontaine“

Gb *Ginkgo biloba* - Ginkgo

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, STU 16-18 cm.
Geringfügige Abweichungen zu pflanzender Bäume von ihren in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind, aufgrund gestalterischer und funktionaler Erfordernisse, zulässig.

9.3 Die Freiflächen sind, soweit sie nicht als Gehwege, Terrassen, Hof- und Rangierflächen oder Zufahrten angelegt sind, als Vegetationsflächen auszubilden und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

9.4 Die Bepflanzung muss spätestens in der auf die Aufnahme der Nutzung folgenden Pflanzperiode erfolgen. Die Begrünung ist fachgerecht zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

9.5 Ausgleichsmaßnahme

Die notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen in Höhe von 193 qm werden über das Ökokonto der Gemeinde Eichenau auf der Fl. Nr. 1738 „In den hinteren Auen“ zur Verfügung gestellt und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet.

Die Aufwertungsmaßnahmen wurden bereits im Jahr 2000 durchgeführt.

10 Niederschlagswasser

10.1 Auf den Grundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst durch geeignete Maßnahmen zu versickern.
Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV – und den dazugehörigen technischen Regeln – TRENGW – zu entnehmen.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist über Rigolen- und Rohrsysteme zu versickern.

11 Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen dürfen nicht mit Lichtunterbrechung ausgestattet werden.

12 Sonstige Festsetzung

12.1 Die Satzung Nr. 32 über örtliche Bauvorschriften zur Ortsgestaltung der Gemeinde Eichenau vom 09.03.1995 gilt nicht für das Plangebiet.

12.2

Bemaßung in m, z.B. 5,00

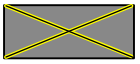
12.3
Abgrenzung von Bereichen innerhalb der Baugrenzen mit unterschiedlichen Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Wandhöhen WH nach 3.4.

B Hinweise

1 1980/2 bestehende Flurnummer, z.B. 1980/2

2 bestehende Grundstücksgrenze

3 aufzulassende Grundstücksgrenze

4  abzubrechendes Gebäude

5

vorgeschlagene Stellfläche für Fahrräder

6

Höhe des vorhandenen, natürlichen Geländes in m üNN

7 Die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner GbR, Bericht Nr. 214136 / 3 vom 08.01.2015 zum Nachweis der Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes mit der angrenzenden Wohnbebauung entsprechend den Anforderungen der TA Lärm ist Bestandteil des Bebauungsplanes und zu beachten.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der Eingabeplanung und der Betreiberangaben zu konkretisieren. Es sind die erforderlichen baulichen, technischen und organisatorischen Schallschutzmaßnahmen festzulegen.

8 Auf die geltende Fahrradabstellplatzsatzung der Gemeinde Eichenau wird hingewiesen.

9 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

10 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Abwasserversorgungsanlage anzuschließen.
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden.

11 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Aus diesem Grund sind Tiefgaragen, Kellergeschosse, Lichtschächte und außen liegende Kellerzugänge in wasserundurchlässiger Bauweise zu errichten und gegen anstehendes Grundwasser sowie gegen Eindringen von Oberflächenwasser zu sichern

Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt zu beantragen.

12 Die Belange des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Die Feuerwehr sollte bei Erstellung eines Brandschutzkonzeptes beteiligt werden. Eine ausreichende Löschwasserversorgung durch die Gemeinde und eine ausreichende Erschließung nach DIN 14090 durch den Bauherrn sind sicherzustellen.

13 Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Versorgungsleitungen gemäß dem "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen" wird hingewiesen.

14 Altlasten durch verfüllte Abgrabungen oder sonstige Bodenbelastungen sind der Gemeinde Eichenau nicht bekannt.
Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Untergrundes festgestellt, ist deren Ausmaß umgehend von einem einschlägigen Ingenieurbüro durch horizontale und vertikale Abgrenzung zu bestimmen und dem Landratsamt Fürstenfeldbruck mitzuteilen.

Kartengrundlage:	Digitale Flurkarte der Bayer. Vermessungsverwaltung © LVG Bayern
Maßentnahme:	Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen
Planfertiger:	München, den .... (Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)
Gemeinde:	Eichenau, den .... (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

C Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde vom Gemeinderat am …….. gefasst und am ……ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

   Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Vorentwurf in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden (§ 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB).

   Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am …… gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …… bis …… stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

   Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom …… hat in der Zeit vom …….. bis …… stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

   Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom …… wurde vom Gemeinderat am …… gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

   ....., den .....

   .....

   (Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ……; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom …… in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

   ....., den .....

   .....

   (Siegel) (Hubert Jung, Erster Bürgermeister)