



VEP Vorhaben- und Erschließungsplan

Sondergebiet

„Großflächiger Einzelhandel“ mit integriertem Grünordnungsplan

Stadt Weilheim i. OB

B. Textteil

Teil I Planungsrechtliche Festsetzungen

Teil II Örtliche Bauvorschriften

Teil III Grünordnerische Festsetzungen

Fassung: 19. August 2013, ergänzt 24.10.2013



Manfred Jahnke Dipl. Ing. FH
Freier Landschaftsarchitekt

Goethestraße 11 ■ 74629 Pfedelbach
Tel. 07941 8806 ■ Fax. 07941 96 31 777
■ E-Mail: info@jahnke-landschaftsarchitekt.de ■

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

Rechtsgrundlagen des B-Plans sind in der jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltender Fassung:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993
PlanzVO	Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990
BayBO	Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 01.01.2010

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. m. der BauNVO als Ergänzung der Planzeichnung. Planungsrechtlich festgesetzt wird:

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 1-21a BauNVO)

Entsprechend der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gelten die Planeinschriebe als festgesetzt:

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9(1)1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

SO Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO)

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

- Grundflächenzahl GRZ (§§ 16 (2)1 und 19 BauNVO)

Ermittlung der Grundflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend.

Die Grundflächenzahl wird mit 0,90 festgesetzt um die erforderliche Zahl der Stellplätze herstellen zu können.

- Geschossflächenzahl GFZ (§§ 16(2)2 und 20 BauNVO)

Zur Ermittlung der Geschossflächenzahl ist die tatsächliche Baugrundstücksgröße maßgebend.

Die Geschossflächenzahl wird mit **0,40** festgesetzt.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§§ 16 (2) 3 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß wird auf **ein Vollgeschoss** beschränkt.

Textteil

- Höhe der baulichen Anlagen (§§16(2)4 und 18(1) BauNVO)
Die Wandhöhe (WH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang der Traufe).
Die Wandhöhe wird mit max. **7,00 m** festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) als maximal zulässige Höhe bemisst sich von der festgelegten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut (entlang des Firstes).
Die Firsthöhe wird mit max. **10,00 m** festgesetzt.

- Zulässige Verkaufsnutzflächen

Die zulässige Verkaufsnutzfläche wird als Höchstmaß wie folgt festgesetzt:
für den Verbrauchermarkt N1 **1.250 m²**

Der Nonfood-Anteil des Verbrauchermarkts darf 20% der Verkaufsnutzfläche nicht überschreiten.

2. Höhenlage der Hauptgebäude (§9(1)2 BauGB)

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) wird zum Bezugs-Höhenpunkt BzP entsprechend des Planeinschriebes im zeichnerischen Teil des B-Plans festgesetzt und bemisst sich in Meter ü.NN.
Die EFH darf max. 50 cm über dem Bezugs-Höhenpunkt (BzP) liegen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§9(1)2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Entsprechend des Planeinschriebes in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des VE-Plans gilt die **abweichende Bauweise**.
Gebäude bis max. 70,00 m Länge sind zulässig.

3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§9(1)2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.
In den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind überdachte Abstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und Fahrradständer zulässig, nicht jedoch in den privaten Grünflächen.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen (§9(1)2 BauGB)

Die Stellung des Hauptgebäudes richtet sich nach der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellten.

4. Flächen für Stellplätze und ihre Einfahrten
(§9(1)4 BauGB)

Offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen und der Pflanzgebote im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zulässig. Für die gewerblichen Nutzungen sind mindestens soviel Stellplätze zu errichten, wie es nach den Vorschriften der Satzung über Herstellung, Gestaltung und Ablösung von Stellplätzen der Stadt Weilheim i. OB in der jeweils gültigen Fassung der Rechtskraft des Bebauungsplanes festgesetzt ist. Park- und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen.

Es sind mind. 2 behindertengerechte Stellplätze anzulegen.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und deren Nutzung
(§9(1)10 BauGB)

Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Stellplätze
- Fahrspuren
- Beleuchtungseinrichtungen für die Stellplätze mit ihren Zufahrten sofern keine Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs der Kanal- und Wessobrunner Straße (wie z. B.: Blendwirkungen) sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu erwarten sind.
- Das Pflanzen und Erhalten von Sträuchern und Bäumen
- Sichtdreiecke sind von Hindernissen jeglicher Art ab einer Höhe von 0,80 m, gemessen ab Oberkante des maßgebenden Fahrbahnrandes, dauerhaft frei zu halten.

6. Werbeanlagen
(§9(1)10 BauGB)

Werbeanlagen in Form von Werbestandfahnen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig, sofern die Fahnen erst ab einer Höhe von mindestens 2,5 m über dem Straßenniveau der Kanal- und Wessobrunner Straße beginnen, einen Mindestabstand von 10,0 m zu einander einhalten und damit keinerlei Beeinträchtigungen für die Sicherheit des Verkehrs entsteht. Max Höhe der Fahnen 9,0 m. Zulässig sind max. 3 Stück

7. Grundstückszufahrten
(§9(1)4 und 11 BauGB)

Die Anbindung des geplanten Objektes erfolgt ausschließlich über die Kanalstraße.

8. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
(§9(1)13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen sind unterirdisch zu führen.

9. Flächen für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser
(§9(1)14 BauGB)

Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist Rückhalte- und Versickerungsanlagen nach ATV-DVWK-A 117 und A 138 in Verbindung mit M 153 zuzuführen.

Textteil

Die exakten Abmessungen der Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind im Entwässerungsantrag zur konkreten Bauantragstellung näher zu bestimmen.
Die Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind auf mindestens das 5-jährliche Starkregenereignis zu bemessen.

Hinweise

Baugrund

Über den Baugrund, das Grundwasser, die Gründungs- und Versickerungsmöglichkeiten wird ein Baugrundgutachten erstellt.

Bodenschutz

Behandlung des Oberbodens (Mutterboden)

Um die natürlichen Bodenverhältnisse zu bewahren sind Bodenverdichtungen in den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksflächen zu vermeiden.

Oberboden der im Zuge der Baumaßnahme ausgehoben werden muss, ist, sofern er wieder eingebaut wird, in Mieten zwischen zu lagern und schonen zu behandeln. Nicht wieder einzubauender Oberboden ist einer sinnvollen Verwendung zu zuführen.

Bauwege und –straßen

Zufahrten wie Bauwege und –straßen während der Bauzeiten sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo ohnehin die befestigten Freiflächen entstehen um unnötige Bodenverdichtungen zu vermeiden. Vor Errichtung eines solchen Weges ist der Oberboden abzuschieben und entsprechend zu lagern. Beim Rückbau einer solchen Zufahrt ist der ursprüngliche Zustand (unter Umständen ist eine Auflockerung des Untergrundes notwendig) wieder herzustellen.

Belastetes Aushubmaterial, Bauabfälle und –schutt

Sollte während der Bauarbeiten auffälliges oder offensichtlich belastetes Aushubmaterial aufgeschlossen werden ist ein entsprechend qualifizierter, unabhängiger Gutachter zu Rate zu ziehen um dieses Material seiner gesetzlich vorgeschriebenen Verwertung zu zuführen. Bauabfälle und –schutt dürfen keines Falls als Auffüllmaterial für Baugruben oder sonstiger auszugleichender Vertiefungen verwendet werden. Sie sind entsprechend der Klassifizierung fachgerecht zu entsorgen.

Freiflächengestaltung

Im Zuge der Bauantragstellung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem die Vorgaben der grünordnerischen Festsetzungen enthalten sind.

Teil II

Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Rechtsgrundlagen der Örtlichen Bauvorschriften

Bayerische Bauordnung BayBO
In der Fassung der Bekanntmachung vom 01.01.2010

1.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (Art. 81 (1) 1 BayBO)

1.1.1 Fassadengestaltung

Die Außenwände sind als verputzte Mauerflächen oder gleichwertig auszuführen. Giebelverkleidungen sind unter Abstimmung mit der Stadt auch in metallischen Materialien zulässig. Der Ein- und Ausgangsbereich sowie eventuelle Schaufenster sind in einer Glas – Aluminium Konstruktion zulässig. Die äußere Farbgebung der Fassade ist in Abstimmung mit der Gemeinde zu treffen.

Fassadenbegrünung wird empfohlen

1.1.2 Dachgestaltung

Dachformen und –neigungen

Im Plangebiet sind Pult- Sattel- und Flachdächer mit Neigungen von 0° - 24° zulässig, einschl. Anbauten und Nebengebäude

Dacheindeckung

Hauptgebäude sind mit ziegelroten bis rotbraunen Betondachsteinen, Dachziegeln, Dachfolien- und bahnen o. gleichwertigen Materialien auszuführen. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen wie Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig. Nebengebäude sind an das Hauptgebäude angepasst zu errichten.

Unzulässig sind Oberflächen bei denen eine Blendwirkung für die Umgebung zu erwarten ist.

Dachaufbauten und –einschnitte

Betriebstechnisch bedingte Dachaufbauten der haustechnischen Anlagen sind zulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Solarkollektoren sind auf Dächern allgemein zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie die jeweiligen Dächer anzubringen.

1.2 Werbeanlagen (Art. 81 (1) 2 BayBO)

Werbeanlagen, die auf Betreiber oder Gewerbe an der Stätte der Leistung hindeuten, sind zulässig. Sie dürfen jedoch nicht über den Dachfirst ragen, nicht mit wechselndem oder bewegtem Licht betrieben und nicht als großflächige Werbeanlagen mit mehr als 10m² pro Gebäudeseite je Betreiber ausgeführt werden.

Textteil

Werbeanlagen dürfen sowohl am Gebäude als auch in den Freiflächen angebracht werden. Großflächige Fremdwerbung ist nicht zugelassen. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist zeitlich begrenzt. Sie darf nur im Zeitraum eine Stunde vor den Öffnungszeiten und bis eine Stunde nach den Öffnungszeiten betrieben werden. Werbetafeln im Euroformat sind außerhalb der überbaubaren Grenzen nicht zulässig.

1.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

Art. 81 (1) 5 BayBO)

Der künftige Geländeverlauf soll in seiner Höhenlage dem bestehenden möglichst folgen, um die Erdbewegungen zu minimieren. Unbebaute Flächen sind, sofern sie nicht als Stellplätze oder Fahrspuren genutzt werden, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.4 Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind zu vermeiden.

1.5 Abstellplätze für Fahrräder

(Art. 81 (1) 4 BayBO)

Es sind bis zur Inbetriebnahme der Verkaufsstätte mind. 10 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in geeigneter Beschaffenheit herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

1.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Art. 81 (1) 5 BayBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen von mehr als 1,5 m Höhenunterschied gegenüber dem vorhandenen Gelände sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen

Sie sind entsprechend abzuböschten oder aufeinander abzustimmen.

Stützmauern über 1,5 m Höhe sind kenntnisgabepflichtig und in den Bauvorlagen darzustellen.

1.7 Ordnungswidrigkeiten

(Art. 79 BayBO)

Ordnungswidrig im Sinne von Art. 79 BayBO handelt, wer vorsätzlich und/oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften sowie den grünordnerischen Festsetzungen zuwiderhandelt.

2. Hinweise

2.1 Freiflächengestaltung

Im Zuge der Bauantragstellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

2.2 Immissionsschutz

Immissionen, wie Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die durch die bestehenden Nachbarflächen und deren Bewirtschaftung auf das Plangebiet auftreten können, sind zu dulden.

Textteil

Eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung wurde durch das Ing. Büro Greiner Otto-Wagner-Str. 2a, 82110 Germering durchgeführt Nr. 213004/3 vom 22.07.2013 und wird Bestandteil des Bebauungsplanes. (siehe Anlage)

Hinweise durch Text

„In der schalltechnischen Untersuchung Bericht Nr. 213004 / 3 vom 22.07.2013 des Ingenieurbüros Greiner wurde die schalltechnische Verträglichkeit des Lebensmittelmarktes entsprechend den schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die erforderlichen organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen (u.a. Beschränkung der Nachtanlieferung, Beschränkung der Schallabstrahlung von haustechnischen Anlagen) sind im Rahmen des Genehmigungsverfahrens festzulegen.“

2.3 Altlasten

Es sind keine Altlasten bekannt. Sollten im Zuge der Bauarbeiten belastete Untergründe aufgeschlossen werden, so sind diese entsprechend den gültigen Vorschriften und Richtlinien zu entsorgen

Teil III

Grünordnerische Massnahmen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan

1.1 Flächen für das Anpflanzen und Bindungen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a, b BauGB)

Allgemein:

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind gemäß DIN 18919 und 18920 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Grenzabstände sind einzuhalten.

Von den im zeichnerischen Teil dargestellten Baumstandorten kann im Zuge der detaillierten Freiflächenplanung bis zu 2,0 m abgewichen werden, sofern das übergeordnete Gestaltungsprinzip nicht aufgegeben wird.

Nadelgehölze sind nicht zulässig

Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume, Sträucher sowie Bodendecker lt. Artenliste zu pflanzen.

1.2 Pflanzgebote

Pflanzung von Gehölzflächen (pfg2) (pfg3)

Flächen mit Pflanzgeboten pfg sind von jeglicher Bebauung und Versiegelung freizuhalten.

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen (pfg2) sind bodendeckende Pflanzen und Sträucher (pfg3) gem. Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es ist mind. 1 Strauch pro 1 m² zu pflanzen. Baumpflanzungen sind zulässig. Die DIN

Textteil

18916 ist zu beachten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Pflanzenauswahl ist auf Arten der Pflanzenliste im Anhang begrenzt.

Pflanzung von Laubbäumen (pfg1)

An den im Plan dargestellten Stellen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können dabei von der Plandarstellung entsprechend der Erschließungsplanung bis zu 3m abweichen. Für die Baumpflanzungen gilt folgende Mindestqualität: Hochstamm großkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 16-18. Hochstamm kleinkronig, 3 x verpflanzt mit Ballen; STU 14-16.

Die Baumstandorte sind mit einer Grünflächen /Baumscheibe von mindestens 4 qm auszustatten, ein ausreichender durchwurzelbarer Raum ist sicherzustellen. Die DIN 18916 ist zu beachten.

Ansaaten

Ansaaten für Flächen ohne Pflanzgebot sind mit heimischem Saatgut auszuführen und zu unterhalten.

Dachbegrünung

Dachbegrünung wird zugelassen.

1.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Rückhaltung von Oberflächenwasser

Das gesamte nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser soll Rückhalte- und Versickerungsanlagen nach ATV-DVWK-A 117 und A 138 zugeführt werden. Die Anlage von Brauchwasserzisternen wird empfohlen.

Umweltschonende Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung ist die Dimensionierung in Höhe und Anzahl der Leuchten sowie bei der Wahl des Leuchtmittels zu berücksichtigen, dass eine Störung für Tier- und Pflanzenwelt sowie des Wohnumfeldes und des Straßenverkehrs minimiert oder ausgeschlossen wird. Geeignet sind hierzu Natriumdampflampen oder Lampen mit einem niedrigeren Blau- und Ultraviolettpektrum als diese. Des Weiteren sind Leuchten zu verwenden, die abgeschirmt sind und nur gewünschte Bereiche erhellen.

2. Baurechtliche Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan (Art. 81 BayBO)

2.1 Gestaltung der unbebauten und der bebauten Grundstücke (Art. 81 (1) 5 BayBO)

- a) zur Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen siehe flächige Pflanzgebot
- b) Die unbebauten Flächen sind, sofern Sie nicht der inneren Erschließung dienen, von Versiegelung freizuhalten und gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

3. Anhang

3.1 Artenverwendungsliste

Diese ist für Pflanzgebote verbindlich

Bodendeckende Gehölze pfg 2

Symphoricarpos chen. "Hancock"	Schneebeere
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Stephanandra incisa „crispa“	Niedrige Kranzspiere
Ribes alpinum „Schmidt“	Alpenjohannisbeere
Cotoneaster dammeri in Sorten	Kriechmispel

Mindestanforderung bei Pflanzung: mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 20-40 cm

Hochstämme großkronig zu pfg 1

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Quercus</i> Arten	Eiche
<i>Tilia</i> in Sorten	Linde
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Mindestanforderung bei Pflanzung:
Hochstamm 3xv. m.B StU 16-18

Hochstämme kleinkronig zu pfg 1

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Aesculus carnea</i>	rotbl. Roßkastanie
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Pyrus</i> in Sorten	Wildbirne
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus</i> Arten	Vogelbeere

Mindestanforderung bei Pflanzung:
Hochstamm 3xv. m.B StU 14-16

Heister und Sträucher zu pfg 3

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

Textteil

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

Mindestanforderung bei Pflanzung: verpflanzte Sträucher, mittlere Triebzahl (je nach Art), Höhe 60-100 cm
Heister 2xv. 100-125

Ansaaten

Ansaaten sind mit artenreichem autochthonem Saatgut herzustellen.
Ein Nachweis über die Herkunft ist zu führen.