

Gemeinde Straßlach - Dingharting



Regierungsbezirk Oberbayern - Landkreis München

Bebauungsplan "Oberfeld - West"

6. Änderung für den Teilbereich Gewerbestraße 2 und 4,
Ausweisung eines Sondergebietes großflächiger
Einzelhandel - Lebensmittelmärkte

Die Gemeinde Straßlach - Dingharting erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 81 Bayerische Bauordnung, (BayBO) und des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als

Satzung

gefertigt am: 23.09.2015

Bearbeitung:

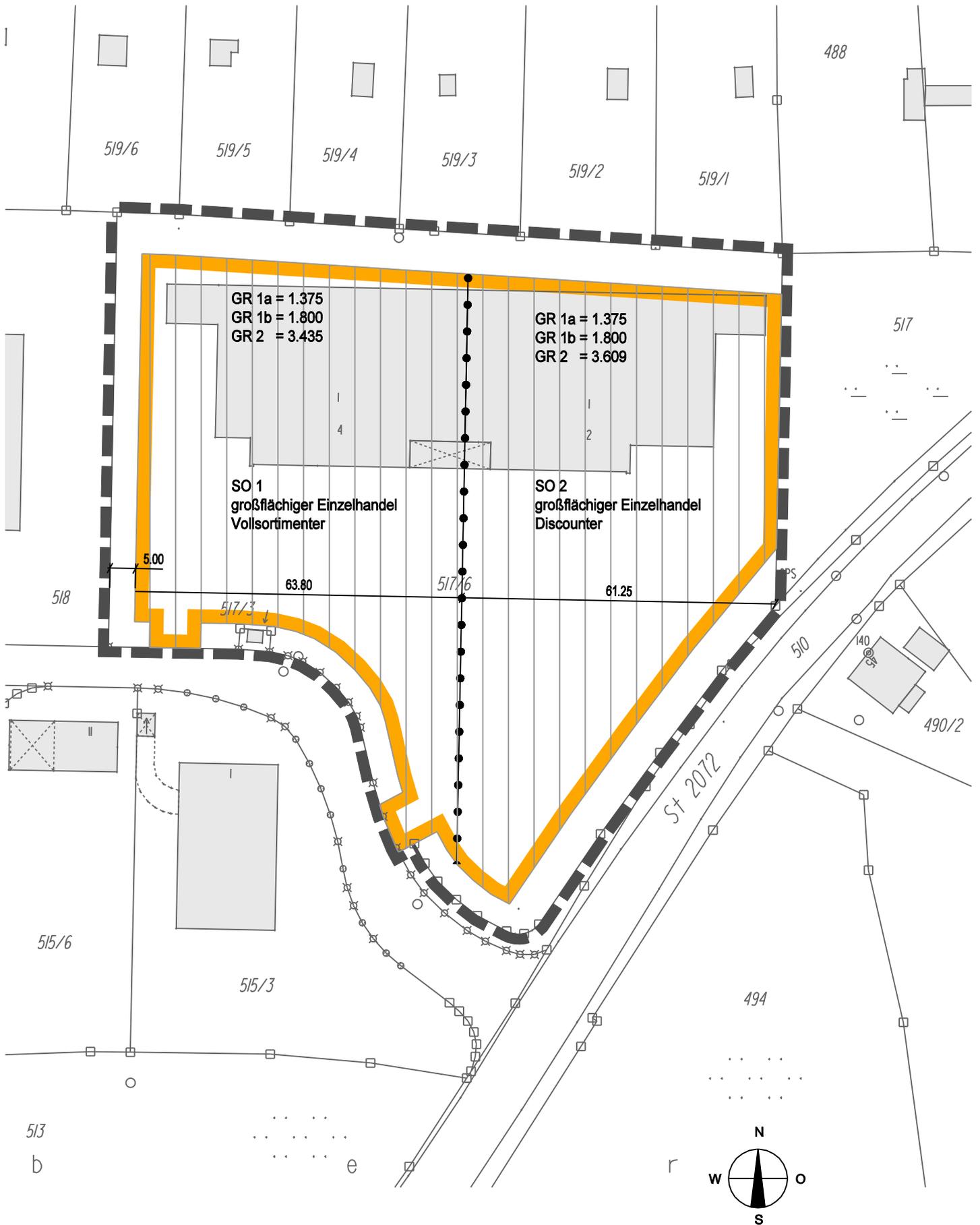
Bauräume | Netzwerk
Stadtplanung & Landschaftsarchitektur
Nikolaus Brandmair
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Sedanstraße 14 Rgb.
81667 München
Tel: 089 / 189 202 70

Gemeinde Straßlach - Dingharting

vertreten durch

Herr Erster Bürgermeister Hans Sienerth
Schulstraße 21
82064 Straßlach
Tel: 08170 / 9300-0

A) Bebauungsplanzeichnung M 1:1000



B) Festsetzungen durch Planzeichen und Text

1. Abgrenzung

1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2  Abgrenzung der unterschiedlichen Art der baulichen Nutzung

2. Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" ersetzen die nachfolgenden Regelungen zur Art der baulichen Nutzung die Festsetzungen Ziffern A 2.1, A 2.2 und A 2.3 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Oberfeld-West" in der Fassung seiner 5. Änderung vom 19.12.2012, bekannt gemacht am 03.05.2013.

2.1



Sondergebiet SO 1 "großflächiger Einzelhandel, Vollsortimenter"

2.1.1 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 1 dient der Unterbringung eines Nahversorgungsbetriebes.

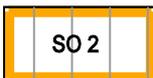
2.1.2 Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb als vollsortimentierter Lebensmittelmarkt mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des Betriebes gemäß Ziffer 2.1.5 maximal 1.200 m² beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente des Nahversorgungsbedarfs gemäß Ziffer 2.1.3 geführt werden, wobei das Randsortiment, sofern es sich um Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß Ziffer 2.1.4 handelt, maximal 30 % der Verkaufsfläche des Betriebes einnimmt.

2.1.3 Als Sortimente des Nahversorgungsbedarfs im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke.

2.1.4 Als Sortimente des Innenstadtbedarfs gelten im Sinne dieser Festsetzung folgende Sortimente: Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerie- und Parfümwaren, Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik - "braune Ware" -, Haushaltselektronik - "weiße Ware" -, Computer und Zubehör, Foto, Film), Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Lederwaren, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schuhe, Spielwaren, Sport- und Campingartikel, Uhren und Schmuck.

2.1.5 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die geamte, den Kunden zugängliche Fläche eines Betriebes einschließlich der Kassen- sowie der Pack- und Entsorgungszone, des Windfangs und der Thekenbereiche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören Flächen, die nicht einem bestimmten Betrieb zugeordnet sind, wie gemeinschaftliche Flure, Malls etc. sowie außen liegende Unterstellflächen für Einkaufswagen.

2.2



Sondergebiet SO 2 "großflächiger Einzelhandel, Discounter"

2.2.1 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung SO 2 dient der Unterbringung eines Nahversorgungsbetriebes.

2.2.2 Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelmarkt in der Betriebsform des Discounters mit der Maßgabe, dass die Verkaufsfläche des Betriebes gemäß Ziffer 2.2.5 maximal 1.200 m² beträgt und im Kernsortiment ausschließlich Sortimente des Nahversorgungsbedarfs gemäß Ziffer 2.2.3 geführt werden, wobei das Randsortiment, sofern es sich um Sortimente des Innenstadtbedarfs gemäß Ziffer 2.2.4 handelt, maximal 30 % der Verkaufsfläche des Betriebes einnimmt.

2.2.3 Als Sortimente des Nahversorgungsbedarfs im Sinne dieser Festsetzung gelten folgende Sortimente: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke.

2.2.4 Als Sortimente des Innenstadtbedarfs gelten im Sinne dieser Festsetzung folgende Sortimente: Arzneimittel, medizinische und orthopädische Produkte, Baby- und Kinderartikel, Bekleidung, Brillen und Zubehör, optische Erzeugnisse, Bücher, Zeitungen, Zeitschriften, Drogerie- und Parfümwaren, Elektronikartikel (Unterhaltungselektronik - "braune Ware" -, Haushaltselektronik - "weiße Ware" -, Computer und Zubehör, Foto, Film), Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien, Bettwaren, Lederwaren, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Schuhe, Spielwaren, Sport- und Campingartikel, Uhren und Schmuck.

2.2.5 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die geamte, den Kunden zugängliche Fläche eines Betriebes einschließlich der Kassen- sowie der Pack- und Entsorgungszone, des Windfangs und der Thekenbereiche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören Flächen, die nicht einem bestimmten Betrieb zugeordnet sind, wie gemeinschaftliche Flure, Malls etc. sowie außen liegende Unterstellflächen für Einkaufswagen.

2.3 Ergänzende Festlegung zur Art der Nutzung (Immissionsschutz)

Innerhalb der Sondergebiet SO 1 "großflächiger Einzelhandel, Vollsortimenter" und SO 2 "großflächiger Einzelhandel, Discounter" sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistung folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA, im} "

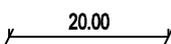
Fläche	L _{WA, im} " (dB(A) / m ²)					
	Bezugsrichtung Norden Kleingartenanlage, Wohnhäuser Fl. Nrn. 487 und 485/2		Bezugsrichtung Osten Wohnhaus Fl. Nr. 490/2 östlich der St 2072		Bezugsrichtung Süden Wohnhaus Waldstraße 2 in Hailaling	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
Sondergebiet SO 1 und SO 2	56	49	62	46	62	50

3. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" ersetzen die nachfolgenden Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung die Festsetzungen Ziffern A 3.1, A 3.2 und A 3.3 des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Oberfeld-West" in der Fassung seiner 5. Änderung vom 19.12.2012, bekannt gemacht am 03.05.2013.

- 3.1 GR 1a = 1.375 Maximale Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 1.375 m²
- 3.2 GR 1b = 1.800 Maximale Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO, z.B. 1.800 m² bei rein erdgeschoßiger Bauweise
- 3.2 GR 2 = 3.435 Maximale Grundfläche der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO, die zusätzlich zu der Grundfläche GR 1a bzw. GR 1b zulässig ist, z.B. 3.435 m²

4. Sonstige Regelungen

- 4.1  Maßlinie mit Maßangabe in Metern, z.B. 20,00 m.

- 4.2 Im Übrigen gelten für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" alle Festsetzungen der Fassung seiner 5. Änderung vom 19.12.2012, bekannt gemacht am 03.05.2013, uneingeschränkt weiter.

C) Hinweise und nachrichtliche Darstellungen

1. Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenze

- 1.2  Flurnummer

- 1.3  Gebäudebestand

2. Hinweise durch Text

- 2.1 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sowie der Immissionsrichtwertanteile, die sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergeben, durch die Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung nachzuweisen. Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche ohne private Grünflächen gemäß Bebauungsplanzeichnung
- Schallausbreitungsberechnung: DIN 18005, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, gedachtes ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe: 2 m über dem gedachten ebenen Gelände

Die Ermittlung der Geräuschemissionen des jeweiligen Vorhabens hat anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 zu erfolgen. Die Untersuchungen sollten zusammen mit dem Bauantrag vorgelegt werden.

- 2.2 Alle zitierten DIN-Normen liegen in der Bauverwaltung der Gemeinde Straßlach-Dingharting zur Einsichtnahme bereit und können beim Beuth-Verlag, Berlin, bezogen werden. Zudem sind alle Normen und Richtlinien archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.
- 2.3 Die Hinweise Ziffer B des rechtsverbindlichen Bebauungsplans "Oberfeld - West" in der Fassung seiner 5. Änderung vom 19.12.2012, bekannt gemacht am 03.05.2013, sind weiterhin zu beachten. Sie werden durch die vorstehenden Hinweise und nachrichtlichen Darstellungen für den räumlichen Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld-West" lediglich ergänzt. Der Hinweis Ziffer C 2.1 ist gleichlautend mit dem Hinweis Ziffer B 26 der 5. Änderung des Bebauungsplans. Wegen seines engen Bezuges zur Festsetzung Ziffer B 2.3 wird sein Inhalt zur Klarstellung wiederholt.

D) Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat Straßlach - Dingharting hat in seiner Sitzung am 02.07.2014 die Aufstellung der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Oberfeld - West" im beschleunigten Verfahren nach den Vorschriften des § 13 a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Der Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld - West" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
3. Zu dem Vorentwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld - West" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
4. Zu dem Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld - West" in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der 6. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld - West" in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Straßlach - Dingharting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom die 6. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld - West" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Straßlach, den

(Siegel)

.....

Hans Sienerth
Erster Bürgermeister

7. Ausgefertigt

Straßlach, den

(Siegel)

.....

Hans Sienerth
Erster Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschlusses zur 6. Änderung des Bebauungsplans "Oberfeld - West" wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Straßlach, den

(Siegel)

.....

Hans Sienerth
Erster Bürgermeister