

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNG ZUM PLAN NR. 1037
 LEBENSMITTEL-MARKT GERNLINDEN
 FÜR DIE GRUNDSTÜCKE FL.-NR.: TEILFLÄCHEN AUS 1161,1162,1163,1163/2 und 553
 GEMARKUNG MAISACH

A) Festsetzung durch Planzeichen




1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 SO Sondergebiet Lebensmittelmarkt
- 1.2 GF-1200 Geschoßflächen als Höchstmaß in m² (§ 20 BauNVO)
- 1.3 Th-5,0 Traufhöhe als Höchstmaß in Meter -5,0m
- 1.4 Fh-13,0 Firsthöhe als Höchstmaß in Meter -13,0m
- 1.5 I zulässige Höchstgrenze der Vollgeschosse
- 1.6 Sd;Pd;Fd zulässige Dachformen - Satteldach:Pulldach;Flachdach
- 1.7 <30° zulässige Dachneigung

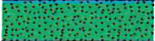

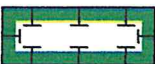

2. Baugrenzen

- 2.1  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO) (blau)


3. Verkehrsflächen

- 3.1  Straßenbegrenzungslinie (grün)
- 3.2  öffentliche Fahrbahnen (gelb)
- 3.3  öffentliche Gehbahnen (braun)

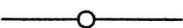




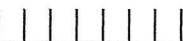
4. Grünordnung

- 4.1  Ortsrandeingrünung (dunkelgrün)
- 4.2  Grünfläche im Sinne Art 5 Abs.1 Satz 1 BayBo (hellgrün)
- 4.3  Fläche für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Ausgleichsmaßnahmen (dunkelgrün)
- 4.4  Fläche deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist.

5. Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

- 5.1  Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches
- 5.2 †2.0† Maßangabe in Metern - z.B. 2,0m

B) Hinweise durch Planzeichen

- 1.1  bestehende Grundstücksgrenzen
- 1.2  aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 1.3 1163/2 Flurnummern, z.B. 1163/2
- 1.4  Standort für Abwasser
- 1.5  Standort für Elektrizität
- 1.6  Bauvorschlag Gebäude
- 1.7  Bauvorschlag Stellplätze

C) Festsetzung durch Text

1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet ist als Sondergebiet für den Bau eines Lebensmittelmarktes ausgewiesen. Die Verkaufsfläche wird auf max. 900 m² zuzügl. 300 m² Nebenfläche begrenzt.
Zulässiges Sortiment:
- Lebensmittel und Drogeriewaren
 - Getränke und frische Waren
 - integrierte Non-Food-Artikel wie Zeitschriften, Schreibwaren, häufig zu ersetzende Haushaltswaren, Zoobedarf, Auktionsware usw.
 - Metzgerei/Imbiss, Bäckerei, Konditorei-Cafe
- 1.2 Die Abstandsflächen sind gem. Art. 6 (4) Satz 2 BayBO festgelegt.

2. Höhen

- 2.1 Die max. Bauhöhe darf 13,00 m über Erschließungsstrasse nicht überschreiten. Als Bauhöhe gilt jeweils der höchste Punkt des Bauwerkes z. B. Attika, Pult, First etc.
- 2.2 Technisch notwendige Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, Maschinenräume, Schornsteine und Ablufteinrichtungen etc. dürfen die Bauhöhe um 3,00 m überragen.
- 2.3 Die Geländehöhe gilt mit der geplanten Erschließungsstraße (Oberweg Nord) als festgesetzt.
- 2.4 Die Baugrundstücke dürfen max. 30 cm über angrenzende Erschließungsstraße aufgefüllt werden.
- 2.5 Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung von Lieferrampen sind zulässig.

3. Dachformen

- 3.1 Zur Erreichung eines optimalen Nutzens und für eine harmonische, architektonische Gestaltung sind verschiedene Dachformen zulässig.
- Sd = Satteldach
Pd = Pultdach
Fd = Flachdach
- 3.2 Zulässige Dachneigungen bei Satteldach und Pultdach < 30°.

4. Einfriedung

- 4.1 Aus Gründen des Betriebsschutzes darf das Grundstück mit einer Sicherheitsumzäunung umgeben werden.
- 4.2 Die Höhe der Umzäunung ist bis max. 2,00 m zulässig.
- 4.3 Zaunart: Stahlgitter, Stahlstab oder Maschendraht, grün beschichtet oder verzinkt. Geschlossene Umzäunungen oder Mauern sind unzulässig.
- 4.4 Zum Naherholungsgebiet an der Grundstückssüdseite ist ausnahmsweise eine Schallschutzwand in senkrechter Holzbauweise bis 2,50 m Höhe zulässig.

5. Stellplätze und Zufahrten

- 5.1 Stellplätze sind innerhalb der Baugrenzen anzulegen. Geringe Überschreitungen werden zugelassen, wenn dafür innerhalb der Baugrenzen eine gleich große Ersatzfläche bepflanzt wird.
- 5.2 Die festgesetzten Grünflächen dürfen für die erforderlichen Grundstückszufahrten 2 Mal durchbrochen werden.
- 5.3 Bodenversiegelung
Zur Vermeidung bzw. zur Minimierung der Bodenversiegelungen sollen die Stellplatzflächen und ihre Zufahrten mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgeführt werden.
- 5.4 Freiflächengliederung
Die Stellplatzflächen sind durch Grünstreifen mit Baum- bzw. Strauchbepflanzungen zu gliedern.

6. Werbeanlagen

- 6.1 Die Größe einer Werbeanlage wird beschränkt auf:
Länge 2,50 m, Höhe 0,80 m.
Die Anbringung am Gebäude ist nur unterhalb des Ortanges und unterhalb der Traufe zulässig.
Bodenstehende Werbeanlagen dürfen maximal 3,50 m hoch sein, Fahnenmasten 7 m.
- 6.2 Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

7. Grünordnung für öffentliche und private Flächen

- 7.1 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
Er hat zu enthalten:
- zu pflanzende Bäume
 - zu pflanzende Sträucher
 - Art und Umfang der versiegelten Flächen.
- 7.2 Die Ortsrandeingrünung ist im Raster von 2,00 m mit kleinkronigen Baumarten und Strauchgehölzen gemäß nachstehenden Pflanzgeboten zu bepflanzen. Im Verhältnis von 1:20 ist ein großkroniger Baum vorzusehen.
- 7.3 Die privaten Grünflächen sind mit Sträuchern in Gruppen, Rasterdichte < 2,00 m, und Bodendeckern oder Rasen zu bepflanzen.
- 7.4 Je 500 m² Baugrundstück ist mindestens 1 Baum gemäß nachstehenden Pflanzgeboten zu pflanzen, und zusätzlich ist je 5 bis 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, Mindestpflanzgröße 3 x v. 16-18 cm Stammumfang.
Fremdländische Gehölze werden nicht auf das Pflanzgebot angerechnet. Ihr Anteil soll 10 % der Gesamtbepflanzung nicht übersteigen.
- 7.5 Die Höhe der Bepflanzung darf aus Gründen der Flugsicherung 524 m über NN nicht überschreiten.
- 7.6 Pflanzgebote
- 7.6.1 An großkronigen Bäumen sind zur Auswahl festgesetzt:
- | | |
|-------------------------|--|
| - Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| - Hochstamm Oberbäume | <i>Malus spec, Pyrus spec, Juglans regia</i> |
| - Esche | <i>Fraxinus excelsior</i> |
| - Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanicum</i> |
| - Spitzahorn | <i>Acer plantanosoides</i> |
| - Schwarzerle | <i>Alnus glutinosa</i> |
| - Berg- und Flatterulme | <i>Ulmus glabra und laevis</i> |
| - Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| - Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
- 7.6.2 An kleinkronigen Baumarten können gewählt werden:
- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| - Eberesche | <i>Sorbus aucuparia</i> |
| - Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| - Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| - Feldulme | <i>Ulmus minor</i> |
| - Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
| - sowie Halbstamm-Obstbaumarten | |
- 7.6.3 Für Strauchgehölzpflanzungen werden folgende Arten empfohlen:
- | | |
|--------------------------------|-------------------------------------|
| - Haselnuß | <i>Corylus avellana</i> |
| - Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
| - Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| - Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| - Heckenrose | <i>Rosa canina</i> |
| - Alpenjohannisbeere | <i>Ribes alpinum</i> |
| - Sal- und Purpurweide | <i>Salix caprea und purpurea</i> |
| - Gemeiner Schneeball | <i>Viburnum opulus</i> |
| - Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| - Schwarzer und roter Holunder | <i>Sambucus nigra und racemosa</i> |
| - Pfaffenhütchen | <i>Euonymus europaeus</i> |
| - Grauweide | <i>Salix incana</i> |
| - Immergrüne Lorbeer-Kirsche | <i>Prunus Laurocerasus</i> |
| - Immergrüne Zwergmispel | <i>Cotoneaster dammeri</i> |
| - Weißbunte Kriechspindel | <i>Euonymus fortunei Variegatus</i> |

D) Festsetzungen Ausgleichsfläche

- 1.1 Auf einer Teilfläche von 0,24 ha des Grundstücks Fl.-Nr. 1489 Gemarkung Maisach in der Gemeinde Maisach ist in einer Breite von mindestens 20 m eine Feldhecke mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten anzulegen.
Die Hecke ist symmetrisch folgendermaßen aufzubauen:
Von aussen her 1. Reihe Kleinsträucher, 2. Reihe Großsträucher, 3. Reihe Kleinbaumarten, in der Mitte Großbaumarten.
- 1.2 Pflanzverband
Abstand der Pflanzreihen 2 m
Abstand der Pflanzen innerhalb der Reihe 1,50 m
- 1.3 Pflanzengröße
- | | |
|--------------------------|----------|
| Klein- und Großsträucher | 80 - 120 |
| Kleinbaumarten | 80 - 120 |
| Großbaumarten | 80 - 120 |
- 1.4 Pflanzenliste
- Kleinsträucher:
- | | |
|-----------------------|---------------------------|
| Schlehe | <i>Prunus spinosa</i> |
| Weinrose | <i>Rosa rubiginosa</i> |
| Hundsrose | <i>Rosa canina</i> |
| Gemeine Heckenkirsche | <i>Lonicera xylosteum</i> |
| Kreuzdorn | <i>Rhamnus cathartica</i> |
| Liguster | <i>Ligustrum vulgare</i> |
- Großsträucher:
- | | |
|---------------------|---------------------------|
| Wolliger Schneeball | <i>Viburnum lantana</i> |
| Haselnuss | <i>Corylus avellana</i> |
| Gemeine Felsenbirne | <i>Amelanchier ovalis</i> |
| Traubenkirsche | <i>Prunus padus</i> |
| Kornelkirsche | <i>Cornus mas</i> |
| Roter Hartriegel | <i>Cornus sanguinea</i> |
- Kleinbaumarten:
- | | |
|--------------|--------------------------|
| Holzapfel | <i>Malus sylvestris</i> |
| Wildbirne | <i>Pyrus communis</i> |
| Vogelkirsche | <i>Prunus avium</i> |
| Grauerle | <i>Alnus incana</i> |
| Elsbeere | <i>Sorbus torminalis</i> |
| Mehlbeere | <i>Sorbus aria</i> |
| Feldahorn | <i>Acer campestre</i> |
- Großbaumarten:
- | | |
|-------------|----------------------------|
| Stieleiche | <i>Quercus robur</i> |
| Winterlinde | <i>Tilia cordata</i> |
| Hainbuche | <i>Carpinus betulus</i> |
| Bergahorn | <i>Acer pseudoplatanus</i> |
- 1.5 Zur Abwehr von Verbiss- und Fegeschäden durch Rehwild ist ein Wildschutzzaun zu errichten und bis zur Sicherung des Aufwuchses zu unterhalten.
- 1.6 Die Ausführung der Maßnahme hat in der - nach Beginn der Bauarbeiten - folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

E) Hinweise durch Text

- 1.1 Niederschlagswasser
- 1.1.1 Dachflächen
Anfallendes Niederschlagswasser, mit Ausnahme von gefährdeten Flächen, ist am Anfallort zu versickern. Auf die Verordnung über das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser -NWFreiV- und auf die Einführung von Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) wird verwiesen.
- 1.1.2 Pkw-Stellplätze und private Hof- und Verkehrsflächen
Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist genehmigungspflichtig, wenn die Flächen gewerblich oder industriell genutzt werden.
- 1.2 Bodendenkmäler
Aufgrund der topografischen Situation im Bereich von vor- und frühgeschichtlichen Siedlungsresten und von Gräbern muss den Baumaßnahmen aus fachlicher Sicht eine wissenschaftliche Untersuchung vorausgehen.
Da sich die Reste der Bodendenkmäler in geringer Tiefe befinden, darf kein Erdingriff ohne die Hinzuziehung eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege stattfinden. Dies gilt ausdrücklich auch für den Abtrag des Oberflächenerdreiches.
Erst nach dem Oberbodenabtrag kann entschieden werden, ob und in welchem Umfang weitere Untersuchungen notwendig sind.
- Die Erlaubnis zum Aushub nach Art. 7 Abs. 1 DSchG durch die Untere Denkmalschutzbehörde kann erst nach erfolgter Untersuchung erteilt werden.
(Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist darauf hin, dass die Durchführung von Ausgrabungen nicht zu seinen Pflichten gehört. Zur Vermeidung von Bauverzögerungen wird empfohlen, mindestens 8 Wochen vor Baubeginn den Rotlageabtrag vorzunehmen.)
- 1.3 Brandschutz
Mit dem Bauantrag sind auch die Erfordernisse zum Brandschutz abzuklären.
- 1.4 Immissionsschutz
Die Anlieferungszone ist schalltechnisch einzuhausen.
- 1.5 Bauschutz
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flugplatzes Fürstenfeldbruck nach § 12 Abs. 2 Luftverkehrsgesetz (LuftVG).
Gemäß § 12 Abs. 2 LuftVG kann dem Bauvorhaben bis zu einer max. Bauhöhe von 13 m über Grund (524 m über NN), der geplanten Schutz- und Leitpflanzung ebenfalls nur bis zu einer Wuchshöhe von 524 m über NN, zugestimmt werden.
Eine Bepflanzung mit höher wachsenden Bäumen ist nicht zulässig.
Das Aufstellen von Kränen als Errichtung anderer Luftfahrthindernisse i.S.v. § 15 Abs. 1 Satz 1 LuftVG i.V.m. §§ 12 ff LuftVG bedarf im Bereich des § 12 Abs. 2 LuftVG bei Überschreiten der dort genannten Begrenzungen der besonderen Genehmigung der Wehrbereichsverwaltung VI - Militärische Luftfahrtbehörde - (§ 15 Abs. 2 Satz 3 LuftVG).
Unterlagen über den Bauschutzbereich liegen beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
- 1.6 Lärmschutz
Das Plangebiet liegt auch im festgesetzten Lärmschutzbereich - Zone B - für den Flugplatz Fürstenfeldbruck gem. Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluglärmG). Auf die Vorschriften der §§ 5, 6 und 7 FluglärmG wird ausdrücklich hingewiesen.
Der betreffende Lärmschutzatlas liegt beim Landratsamt Fürstenfeldbruck auf.
- 1.7 Regenwassernutzung
Für die Bewässerung der Freianlagen und für Brauchwasser ohne Trinkwasserqualität ist eine Regenwassernutzung anzustreben.
- 1.8 Sonnenenergie
Zur Erwärmung von Brauchwasser sollte vorrangig die Sonnenenergie genutzt werden.
- 1.9 Fassadenbegrünung
Eine Fassadenbegrünung am Gebäude und an den Nebenanlagen sollte angestrebt werden.
- 1.10 Dachbegrünung
Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.
- 1.11 Emissionen
Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung derselben zu Geruchs- und Lärmemissionen kommen. Diese sind hinzunehmen.
- 1.12 Bahnlinie München-Augsburg
Die Stellungnahme der DB Netz AG vom 09.12.2002 mit den Hinweisen ist bei der Bauausführung zu beachten.