

# Gemeinde Hausham

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 39 „Obere Tiefenbachstraße/Edeka“

### Planauszug

Plan DIN A3 M=1/500; Textteil DIN A4  
Fassung vom 28.07.2016



**Architekturbüro H. Meier**  
**Architekt + Stadtplaner**  
Oskar-von-Miller-Str. 34  
83714 Miesbach  
Tel. 08025/890890  
h.meier@architektmeier.de







# 1. Festsetzungen durch Planzeichen



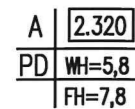
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Grünordnung

## Art der baulichen Nutzung

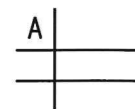


Sondergebiet großflächiger Einzelhandel

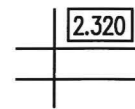
## Maß der baulichen Nutzung



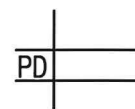
Nutzungsschablone



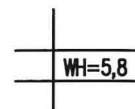
Bezeichnung des Bauraums/Baufensters (z.B. Bauraum A)



max. zulässige bebaubare Grundfläche (z.B. 2.320 m<sup>2</sup>)



Festsetzung der Dachform (PD = Pultdach oder Flachdach; FD = Flachdach)



Wandhöhe als Höchstgrenze über unterem Höhenbezugspunkt (maximal 5.8 m)



Firsthöhe als Höchstgrenze über unterem Höhenbezugspunkt (maximal 8,0 m)



Abgrenzung von Baufenstern mit unterschiedlich zulässigem Maß der baulichen Nutzung zwischen Gebäuden und "Flächen nur für Vordächer und Überdachungen"

## Bauweise, Baulinien, Baugrenzen



Baugrenze

Flächen nur für Vordächer und Überdachungen

## Verkehrsflächen

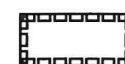


öffentliche Strassenverkehrsflächen

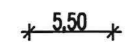


Ein- und Ausfahrt

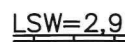
## Sonstiges



Umgrenzung von Flächen für Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte



Bemaßung



Lärmschutzwand mit Festsetzung der Höhe über Gelände (z.B. H=2,9 Meter)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit deren Zufahrten und Einkaufswagenboxen Außerhalb dieser Flächen und der Baugrenzen sind Stellplätze unzulässig.

PDF

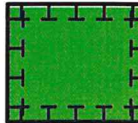
Festlegung der Firstseite eines Pultdaches

PDT


Festlegung der Traufseite eines Pultdaches

## Grünordnung

 Private Grünflächen (Bestandteil der Fläche des Baugrundstücks)

 Flächen zum Schutz von Natur und Landschaft (Biotop).

 Zu pflanzende Bäume 1. Ordnung

 Zu pflanzende Bäume 2. Ordnung

## 2. Hinweise durch Planzeichen

3831/12 Flurnummern

- \* - \* - \* - aufzulösende Grundstücksgrenze

- ✕ - ✕ - abubrechende Gebäude

 Vorgeschlagene Bebauung

 Vorgeschlagene Stellplatzaufteilung  
Die Stellplätze und Fahrgassen müssen entsprechend EAR05 angelegt werden, abweichend wird eine Mindestbreite der Stellplätze von 2.50m festgelegt.

 Laderampe

 Fußwegverbindung

## 3. Festsetzungen durch Text

3.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
(§ 9 (7) BauGB)

Der Anwendungsbereich der textlichen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bestimmt.

3.2 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet SO<sub>gEH</sub> (§ 11 BauNVO)  
Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"

Zulässig sind folgende Nutzungen:

1. Im Bauraum A ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.515 m<sup>2</sup>.
2. Im Bauraum B ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>.

3.3 Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

3.3.1 Zulässige Grundfläche  
Die maximal zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen in Quadratmeter wird für die jeweiligen Baufenster festgelegt.

In den mit Planzeichen festgesetzten "Flächen für Vordächer und Überdachungen" sind Vordächer und Überdachungen bis zu einer maximalen Grundfläche von 250 m<sup>2</sup> zulässig.

3.3.2 Zulässige Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (§19 Abs. 4 BauNVO)  
Die maximal zulässige Summe der Grundflächen darf für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 135 % bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden.

3.3.3 Höhenlage baulicher Anlagen

Der für die Bemessung der Höhen der baulichen Anlagen erforderliche untere Höhenbezugspunkt wird mit 740,10 müNN festgelegt. Die Höhen der fertigen Erdgeschossfußböden über Normalnull werden wie folgt festgelegt: OKFFB = 740.1 müNN  
Von den festgesetzten Fertigungshöhen kann bis zu 10 cm abgewichen werden.

### 3.4 Stellplätze, Nebenanlagen

Für die gesamte Nutzung des Sondergebiets SO "großflächiger Einzelhandeln" wird eine erforderliche Stellplatzzahl von 170 Stellplätzen festgesetzt.

Hiervon müssen mindestens 5 für Rollstuhlfahrer geeignete Stellplätze geschaffen werden. Stellplätze müssen eine Mindestbreite von 2,5 Meter aufweisen. Zulässig sind Nebenanlagen, gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO).

### 3.5 Festsetzungen zur Gestaltung

#### 3.5.1 Dächer

Dächer sind als Flachdächer auszuführen. Dächer im Bauraum B können alternativ als Pultdächer ausgeführt werden. Flachdächer der Gebäude sind überwiegend extensiv zu begrünen.

#### 3.5.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nicht über die Fassade hinausragen und sind nur bis zu einer Einzelgröße von 9 m<sup>2</sup> zulässig. Zulässig sind 3 Werbepylone mit einer max. Höhe von 5,5 m und einer max. Breite der Werbeanlagen von 2,0 m.

#### 3.5.3 Versorgungsleitungen, technische Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Führung von Versorgungsleitungen ist nur unterirdisch zulässig.

#### 3.5.4 Einfriedungen

Einfriedungen sind auf den straßenzugewandten Grundstücksseiten nicht zulässig, Einfriedungen sind an den sonstigen Grenzen bis zu einer Höhe von 2,0 Meter zulässig. Lärmschutzwände sind keine Einfriedungen. Einfriedungen sind im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

### 3.6 Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung von C. Hentschel Consult Ing-GmbH vom 21.06.2016 ist Bestandteil der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Begründung.

#### 3.6.1 Fahrbeläge

Sämtliche Fahrgassen und Zufahrten zu den Stellplätzen sind zu asphaltieren.

#### 3.6.2 Schallschutzwände

Die erforderliche Höhe und die Länge der Schallschutzwände ist zeichnerisch dargestellt.

#### 3.6.3 Nachtanlieferung

Eine Nachtanlieferung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ist nicht zulässig.

### 3.7 Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke an allen Ausfahrten sind für Anfahrtsicht mit 3 m Abstand zur Fahrbahnkante und 70 m Schenkellänge zu bemessen. Diese Flächen sind von Bebauung, Werbeanlagen, Einfriedungen und Sträuchern über 80 cm Höhe freizuhalten.

### 3.8 Festsetzungen des integrierten Grünordnungsplanes

#### 3.8.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich für die landschaftsplanerischen Festsetzungen wird durch den zeichnerisch dargestellten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestimmt.

#### 3.8.2 Private Grünflächen

Private Grünflächen sind von Bauungen, Versiegelungen und Einbauten freizuhalten. Stellplätze sind in privaten Grünflächen nicht zulässig. Befestigte Rettungswege sind in den Grünflächen zulässig.

#### 3.8.3 Oberflächengestaltung

Stellplätze sind wasserdurchlässig zu pflastern.

#### 3.8.4 Artenauswahl, Mindestgrößen

Die Baumpflanzungen sind mit standortgerechten, hochstämmigen, Laubbäumen durchzuführen.

Die Standortfestsetzungen sind bei der Gestaltung der Grün- und Freiflächen zu beachten.

Mindestgrößen der Bäume: 3 x v. m.B. 18–20 STU

Mindestgrößen der Sträucher: v. Str. 100–150 cm

Bäume sind in einer mind. 12 m<sup>3</sup> großen Pflanzgrube in geeignetem Pflanzensubstrat zu pflanzen.

Für Bäume, die in Belagsflächen stehen, sind Baumscheiben und angrenzende offenporige Deckenbeläge (z. B. Rasenpflaster der Stellplätze) als Erweiterung des Wurzelraums gemäß ZTV-Vegtra Mü mit einer Tragschicht aus verdichtungsfähigem Vegetationstragschichtsubstrat auszuführen. Ein ausreichender Anfahrtschutz der Baumstämme ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Bäume sind artgerecht zu pflegen und zu unterhalten.

Gekappte, beschädigte und ausgefallene Bäume und Gehölze sind unverzüglich in der folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Pflanzliste Bäume (1. und 2. Ordnung)

Acer platanoides (Spitz-Ahorn)	Quercus robur 'Fastigiata' (Säulen - Eiche)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Corylus colurna (Baumhasel)	Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schwedische Mehlbeere)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Juglans regia (Walnuss)
Populus tremula (Säulenespe)	Tilia cordata (Winterlinde)

3.8.5 Regenwasserversickerung

Die Oberflächenentwässerung hat auf dem Grundstück zu erfolgen.

4. Hinweise durch Text

4.1 Immissionsschutz

4.1.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503, zu beachten.

4.1.2 Der geplante Discounter sowie der Verbrauchermarkt auf dem Grundstück Fl.Nr. 1169/7, 1169/8, 1169/10, 1169/17, 1169/18 sowie 1169/19, Gemarkung Hausham sind nach dem Stand der Lärmschutz- sowie der Schwingungsisolierungstechnik zu errichten, zu betreiben und zu warten. Körperschallemitierende Anlagenteile sind von luftschalldabstrahlenden Anlagenteilen zu entkoppeln. Die Geräusche der Anlagen dürfen an den Immissionsorten nicht tonhaltig sein.

4.1.3 Der Beurteilungspegel der von den Anlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1169/7, 1169/8, 1169/10, 1169/17, 1169/18 sowie 1169/19, Gemarkung Hausham ausgehenden Geräusche darf in Summe (Discounter + Verbrauchermarkt) einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgenden reduzierten Immissionsrichtwert (IRW) nicht überschreiten:

Immissionsort	Fl.Nr.	Nutzung	IRWred = IRW(TA-Lärm) – 6dB(A)			
			Tag	Nacht		
IO 1	Tiefenbachstraße 11	I	1169/14	MI	54	39
IO 2	Tiefenbachstraße 8	II	1164	WA	49	34
IO 3	Tiefenbachstraße 10	II	1599/1	WA	49	34
IO 4	Tiefenbachstraße 13	II	1559/5	WA	49	34
IO 5	Tiefenbachstraße 15	II	1559/4	WA	49	34
IO 6	Tiefenbachstraße 17	II	1559/3	WA	49	34
IO 7	Tiefenbachstraße 12	II	1559/2	WA	49	34
IO 8	Tiefenbachstraße 14	II	1601	WA	49	34
IO 9	Obere Tiefenbachstr. 9	II	1169/9	MI	57	39
IO 10	Obere Tiefenbachstr.11	II+D	1169/23	MI	57	39
IO 11	Leitenweg 77	II+D	-	MI	54	39
IO 12	Leitenweg 1	II+D	1156/19	WA	49	34
IO 13	Gartenstr. 28	II+D	1170/9	WA	49	34
IO 14	Gartenstr. 30a	II+D	1170/48	WA	49	34
IO 15	Gartenstr. 34	II+D	1170/7	WA	49	34
IO 16	Marktstr. 36	III	1169/29	MI	54	39
IO 17	Getränkemarkt Büro	II	1169/31	GE	65	-
IO 18	Obere Tiefenbachstr. 2	II	1169/28	MI	54	39
IO 19	Obere Tiefenbachstr. 5	II	1169/15	GE	59	-
IO 20	Agatharied 1	II	39/4	MI	54	39

4.1.4 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionspegel tags um nicht mehr als 30 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit beginnt um 06.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr.

4.1.5 Verbrauchermarkt (EDEKA)

4.1.5.1 Die Verladezone des Verbrauchermarktes ist gänzlich zu Umhausen (Wand + Dach).

Die Umhausung ist aus schalltechnischer Sicht so auszuführen, dass die Lkws auf der gesamten Länge in der Einhausung stehen können.

4.1.5.2 Der Kartonagen-Presscontainer ist in der umhausten Verladezone zu integrieren. Der Austausch des Presscontainers ist nur in dem Zeitraum von 07:00 – 20:00 Uhr zulässig.

4.1.5.3 Die Fahrgassen des oberirdischen Stellplatzes sind zu asphaltieren.

4.1.5.4 Die Warenlieferung ist nur tagsüber in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

4.1.5.5 Die Klimageräte dürfen in Summe einen Schalleistungspegel von Lw = 86 dB(A) tagsüber und Lw = 72 dB(A) nachts nicht überschreiten oder sind abgeschirmt zur angrenzenden Wohnbebauung in der umhausten Verladezone zu situieren.

4.1.6 Discounter (LIDL)

4.1.6.1 Die Verladung hat an einer Verladezone mit Innenrampe und Torrandabdichtung zu erfolgen.

4.1.6.2 Die Fahrgassen des oberirdischen Stellplatzes sind zu asphaltieren.

4.1.6.3 Die Warenlieferung ist nur tagsüber in der Zeit von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr zulässig.

4.1.6.4 Die Klimageräte dürfen in Summe einen Schalleistungspegel von Lw = 90 dB(A) tagsüber und Lw = 77 dB(A) nachts nicht überschreiten.

4.2 Es bestehen diverse Geh-, Fahrt- und Leitungsrechte auf den überplanten Grundstücken.



## 5. Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans "Nr. 39 – Obere Tiefenbachstraße/Edeka" nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 06.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes samt Begründung in der Fassung vom 28.07.2016 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 28.07.2016 gebilligt. Die Öffentlichkeit hatte vom 11.07.2016 bis 25.07.2016 Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich dazu zu äußern (§ 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB).

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 samt Begründung in der Fassung vom 28.07.2016 wurde vom 10.08.2016 bis 14.09.2016 öffentlich ausgelegt (§13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 2, § 3 Abs. 2 BauGB).

Ort und Dauer der Auslegung wurden eine Woche vor Beginn der Auslegefrist ortsüblich bekannt gemacht, mit dem Hinweis, dass Anregungen vorgebracht werden können. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten vom 10.08.2016 bis 14.09.2016 Gelegenheit zur Stellungnahme (§ 13a Abs. 2 Nr. 1, § 13 Abs. 2 Nr. 3, § 4 Abs. 2 BauGB).

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19./26.09.2016 die eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 39 samt Begründung in der Fassung vom 28.07.2016 gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Hausham, den 28.09.2016



  
Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan "Nr. 39 – Obere Tiefenbachstraße/Edeka" mit Begründung wurde am 30.09.2016 gemäß § 10 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Nr. 39" tritt damit in Kraft.

Hausham, den 30.09.2016



  
Der Bürgermeister