

1. Änderung zum BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 39
"AN DER ROSENHEIMER STRASSE - TEIL 1 NAHVERSORGUNG "



Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Verschiebung des sog. Bauraumes (Baugrenze) nach Süden um 7,0 m
- Verschiebung des Parkplatzes (Flächen für Nebenanlagen – hier: Stellplätze) nach Süden um 5,0 m
- Entfall der Stützmauer entlang der Rosenheimer Straße (RO 53)
- Erhalt der bestehenden Böschung sowie einen (Groß-)Teil der bestehenden Bäume entlang der Rosenheimer Straße (RO 53)

Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen. Im Übrigen bleiben die planlichen Festsetzungen sowie die Festsetzungen durch Text unverändert.

I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- 1.1 **SO** SONSTIGES SONDERGEBIET GEM. § 11 BAUNVO
ZWECKBESTIMMUNG: GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL ZULÄSSIG IST
- EIN LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER MIT BACKSHOP UND CAFE MIT MAX. 1.200 QM VERKAUFSFLÄCHE
 - EIN GETRÄNKEMARKT MIT EINER MAX. 400 QM VERKAUFSFLÄCHE
 - EINE LADENEINHEIT MIT EINER MAX. 250 QM VERKAUFSFLÄCHE

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 2.1 GRZ 0,8 MAX. ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHENZAH (GRZ) FÜR DIE BERECHNUNG DER ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHENZAH IST DIE JEWEILIGE GRUNDSTÜCKSFÄCHE DES BAUGRUNDSTÜCKES MASSGEBEND.
- 2.2 I MAX. 1 VOLLGESCHOSS ZULÄSSIG
- 2.3 8,0 MAX. ZULÄSSIGE WANDHÖHE IN METER (M)
ALS WANDHÖHE GILT DAS MASS VOM FESTGESETZTEN HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZUM SCHNITTPUNKT DER AUSSENWAND MIT DER DACHHAUT BZW. BIS ZUM OBEREN ABSCHLUSS DER WAND (ATTIKA).
- 2.4 FD/PD FLACHDACH/PULTDACH
- 2.5 0-5° ZULÄSSIGE DACHNEIGUNGEN
- 2.6 NUTZUNGSSCHABLONE:
- | ART DER BAULICHEN NUTZUNG | DACHFORMEN |
|---------------------------|-----------------------|
| GRUNDFLÄCHENZAH GRZ | ZAHL DER VOLLGESCHOSS |
| BAUWEISE | WAND- UND GEBÄUDEHÖHE |

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- 3.1 **o** ABWEICHENDE BAUWEISE § 22, ABS. 4 BAUNVO. EINE GEBÄUDELÄNGE VON MEHR ALS 50 M IST ZUGELASSEN.
- 3.2 **—** BAUGRENZE
- 3.3 **- - - - -** FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, ZUWEGUNGEN, FAHRBEREICHE, ANLIEFERZONEN, UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN FÜR EINKAUFSWÄGEN, AUSSENSITZBEREICHE, NEBENANLAGEN SOWIE DACHÜBERSTÄNDE BIS MAX. 1,5 M TIEFE. INNERHALB DER BAUGRENZE SIND AUCH PRIVATE GRÜNFLÄCHEN ZULÄSSIG.
- 3.4 **—** FLÄCHEN FÜR WERBEANLAGEN

4. VERKEHRSFLÄCHEN

- 4.1 **—** STRASSENVERKEHRSFLÄCHE, ÖFFENTLICH
- 4.2 **—** VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: GEH- UND RADWEG, ÖFFENTLICH
- 4.3 **—** EIN- UND AUSFAHRTBEREICHE

4.4 **—** STRASSENBELEGUNGSLINIE

5. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 5.1 **—** PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
ZWECKBESTIMMUNG: GRUNDSTÜCKSEINGRÜNUNG
- 5.1.1 **—** ZU PFLANZENDE EINZELBÄUME MIT FESTLEGUNG DES STANDORTES
- 5.2 **—** ZU ZIFF. 5.1.1: ARTEN, MINDESTPFLANZGRÖSSEN ETC. SIEHE FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

6. IMMISSIONSSCHUTZ

- 6.1 **—** ZULÄSSIGE EMISSIONSKONTINGENTE L_{EK} dB(A)/qm FÜR FÜNF RICHTUNGSSEKTOREN:
- | | |
|--------------|----------------|
| A tags 65 dB | A nachts 50 dB |
| B tags 62 dB | B nachts 47 dB |
| C tags 63 dB | C nachts 48 dB |
| D tags 65 dB | D nachts 50 dB |
| E tags 63 dB | E nachts 48 dB |
- 6.2 **—** EMISSIONSBEZUGSFLÄCHE (FLÄCHEN-SQ/DIN 45691)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 7.1 **—** GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLANES (§ 9 ABS. 7 BAUGB);
- 7.2 **—** HÖHENBEZUGSPUNKT FÜR DIE OBERKANTE DES FERTIGFUSSBODENS UND DER BEMESSUNG DER WANDHÖHE; ABWEICHUNGEN VON DIESEM HÖHENBEZUGSPUNKT BIS ZU 0,5 M SIND ZULÄSSIG
- 7.3 **—** STÜTZMAUER (BETON, NATURSTEIN ODER GABIONEN) OK = +20 CM ÜBER DER HÖHE DER VORH. ANGRENZENDEN ANSCHLIESSENDEN GELÄNDES
- 7.4 **—** LÖSCHWASSERENTNAHMESTELLE
- 7.5 **—** VERSICKERUNGSMULDE

II. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

SIEHE EIGENES GEHEFT !

III. PLANLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- PKW-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
- BEHINDERTEN-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- MUTTER-KIND-STELLPLÄTZE: STANDORTVORSCHLAG
ENG VERLEGTES BETONPFLASTER
- PKW-STELLPLÄTZE FÜR E-AUTOS: STANDORTVORSCHLAG,
BETON-FUGENPFLASTER, WASSERDURCHLÄSSIG
- STANDORTVORSCHLAG FÜR UNTERSTELLMÖGLICHKEITEN EINKAUFSWÄGEN UND AKTIONSFÄCHEN
- MASSANGABEN IN METERN
- GEBÄUDEBESTAND
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- 685 FLURSTÜCKSNUMMER
- 397,806 HÖHENANGABEN
- VORH. ZU ERHALTENDE GEHÖLZE INNERHALB UND AUSSERHALB DER GELTUNGSBEREICHSGRENZE
- GRENZE DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES "SCHUTZ DES INNTALS" NR. 00535.01
NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME AUS DEM BAYERNATLAS
- HÖHENLINIEN IN M.Ü.NHN
- ANFAHRSICHTFELD 3 M/70 M GEMÄSS RAST, SICHTBEHINDERUNGEN ÜBER 0,80 M AB OK FAHRBAHN SIND UNZULÄSSIG. DIE ANPFLANZUNG VON HOCHSTÄMMEN MIT EINEM KRONENANSATZ VON MEHR ALS 2,50 M ÜBER FOK STRASSE IST ZULÄSSIG.

Präambel

Die Gemeinde Schechen erlässt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (PlanZV 90), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

– jeweils in der letztgültigen Fassung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses – diesen Bebauungsplan als Satzung.

MASSTAB 1:1000

GEOBASISDATEN:
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

HÖHENSCHICHLINIEN:
Vergrößert aus der amtlichen bayerischen Höhenflurkarte vom Maßstab 1:5000 auf den Maßstab 1:1000. Zwischenhöhen sind zeichnerisch interpoliert. Zur Höhenentnahme für ingenieurtechnische Zwecke nur bedingt geeignet.

ERGÄNZUNGEN:
Ergänzungen des Baubestandes, der topographischen Gegebenheiten sowie der ver- und entsorgungstechnischen Einrichtungen erfolgte am (keine amtliche Vermessungsgenauigkeit).

UNTERGRUND:
Aussagen über Rückchlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnungen und Text abgeleitet werden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

URHEBERRECHT:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

06.02.24	Entwurf	HG
Datum	Fassung	gepr.

Nr. 39/1
1. Änderung zum
BEBAUUNGS - MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
"AN DER ROSENHEIMER STRASSE - TEIL 1 NAHVERSORGUNG"

GEMEINDE: SCHECHEN
LANDKREIS: ROSENHEIM
REG.-BEZIRK: OBERBAYERN

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 06.02.2024 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Zu dem Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom (Fristsetzung bis) beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungs- mit Grünordnungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Schechen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Schechen, den

Stefan Adam (Erster Bürgermeister)

Ausgefertigt

Schechen, den

Stefan Adam (Erster Bürgermeister)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungs- mit Grünordnungsplan wurde am gem. § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungs- mit Grünordnungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Schechen, den.....

Stefan Adam (Erster Bürgermeister)

Rosenheim, den

PLANVERFASSER

HEIGL
landschaftsarchitektur
stadtplanung

Tel: 09422/805450, Fax: 09422/805451
Elsa-Brändström-Strasse 3, 94327 Bogen
info@a-heigl.de | www.la-heigl.de

22-06