FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

2.1 Sondergebiet
Lebensmitteleinzelhandel

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, sonstigen Betrieben der Nahversorgung sowie nicht störenden Gewerbebetrieben als Ergänzung (Hinweis: das Sondergebiet ist insgesamt 7.089 m² groß).

2.2 Im Erdgeschoss von Gebäuden und außerhalb von Gebäuden sind zulässig:

- Betriebe, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, insbesondere Lebensmittelmärkte mit dem üblichen Food und Non-Food-Sortiment incl. Abholstation, Getränkeabteilung, Außenverkauf, Backshop/Bäckerei mit Café und Außenverkauf, Metzgerei
- ergänzende, dem Lebensmitteleinzelhandel untergeordnete Betriebe und Anlagen der Nahversorgung wie Pack- und Paketstationen von Paketdienstleistern oder Versandhandelsbetrieben, Paketshops, Postshops, Servicestationen von Bankhäusern, Geldautomaten, Lotto/Toto-Annahmestellen, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, etc.
- Apotheken
- Nebenanlagen wie z.B. Einkaufswagenabstellplätze, Schaukästen, Mülltonnenabstellplätze
- Stellplätze

2.3 In Ober- und Untergeschossen von Gebäuden sind zulässig:

- Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO, z.B. Arztpraxen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Stellplätze und Nebenanlagen

2.4 Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden. Sonstige Wohnungen und dem Dauerwohnen dienende Nutzungen sind nicht zulässig.

2.5 Die Verkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben darf höchstens 0,16928 m² je Quadratmeter Grundstücksfläche betragen (Grundstücksfläche ist die als Sondergebiet festgesetzte Fläche des Baugrundstücks).

(Hinweise:
- Apotheken gelten nicht als Einzelhandelsbetriebe im Sinne dieser Festsetzung.
- Im Geltungsbereich können demnach insgesamt höchstens 1.200 m² Einzelhandelsverkaufsfläche entstehen.)

2.6 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3. Maß der Nutzung

3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,35. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3.2 Die Geschossflächenzahl beträgt 0,70.

3.3 OK = 14,0 m (+ 2 m) zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert in m über Normalhöhennull, z.B. 434,0 m ü. NHN.

Haustechnische Anlagen auf Dächern dürfen die Höhe um den in Klammern festgesetzte Wert überschreiten, wenn die Summe ihrer Grundflächen weniger als 20 % der Grundfläche des Daches des betroffenen Gebäudeteils einnimmt.

Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Blitzableiter.

3.4 Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1 Gebäude sind in abweichender Bauweise als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 73 m zu errichten.

4.2 Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,2 H, mindestens 3 m.

4.3 Baugrenze

4.4 Fläche für Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen:

St. Stellplätze für Pkw, Fahrräder und Einkaufswägen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Z Zufahrten

Müll Mülltonnenabstellplatz

Diese Anlagen - ausgenommen Fahrradstellplätze - sind nur auf den für sie festgesetzten Flächen und auf der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Straßen und Wege

5.1 öffentliche Verkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 Einfahrtbereich: Ein- und Ausfahrten für den motorisierten Verkehr sind nur in diesem Bereich zulässig. Tore und Schranken sind in den Einfahrtsbereichen nicht zulässig.

5.4 F+R private Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg
Diese Wege sind von den Zufahrten gemäß Nr. 3.4 mit Betonpollern so abzugrenzen, dass Kraftwagen sie nicht befahren können.

5.5 Sichtfläche: die Sichtflächen sind von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.

6. Gestaltung

6.1 Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² sind nur als Flachdächer, Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° und Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 20° zulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind unzulässig (Hinweis: Lichtkuppeln und Lichtbänder sind keine Dacheinschnitte im Sinne dieser Festsetzung).

6.2 Die geschlossenen Teile der Außenwände der Obergeschosse sind zu verputzen oder mit Holz zu verkleiden, ausgenommen sind die Flächen für die zulässigen Werbeanlagen sowie untergeordnete Bauteile wie z.B. Attikaverblechungen.

6.3 Bei Parkplatzleuchten und sonstigen Außenleuchten ist die Anlockwirkung für Insekten zu minimieren (nach derzeitigem Stand der Technik sind dazu warmweisse LED-Lampen mit möglichst niedriger Lichtpunkthöhe und möglichst geringer Abstrahlung abseits des zu beleuchtenden Bereiches geeignet). Eine Gebäudeanstrahlung der Fassaden mit Licht ist nur im Ergeschoss zulässig.

6.4 Einfriedungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind:
- Wildschutzzäune zur Entwicklung festgesetzter Pflanzungen,
- ein bis zu 2 m hoher Holzlattenzaun zur Einfriedung des Mülltonnenabstellplatzes.

7. Werbeanlagen

7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen der Fremdwerbung sind nicht zulässig (Hinweis: Stätte der Leistung ist dort, wo eine Ware oder Dienstleistung für die geworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird).

7.2 Werbeanlagen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 10 m und höchstens 90 m zur Wartenberger Straße (Straßenbegrenzungslinie) errichtet werden. Die Pylone nach Nr. 7.4 sind davon ausgenommen.

7.3 Werbeanlagen an Gebäuden: an Außenwänden sowie vor Außenwänden im Abstand von höchstens 2 m sind Werbeanlagen mit einer Einzelfläche von bis zu 5 m² und einer Gesamtfläche von höchstens 15 % der Außenwandfläche zulässig. An den Erdgeschossfassaden Richtung Südosten und Südwesten darf die Gesamtfläche der Werbeanlagen 50 % der Außenwandfläche betragen. Werbeanlagen dürfen nicht nach oben über die Außenwand ragen.

7.4 Freistehende Werbeanlagen: im Sondergebiet sind vier Werbepylone an den festgesetzten Standorten zulässig:

Pylon 1: Werbeanlage mit bis zu 10,00 m² Fläche je Ansichtsseite und einer Höhe von maximal 5,00 m (Einmündung Erschließungsstraße). An diesen Pylonen sind abweichend zu Nr. 7.1 Firmenlogos von Betrieben außerhalb des Geltungsbereiches zulässig, die über die Erschließungsstraße des Sondergebiets erschlossen sind.

Pylon 2: Werbeanlage mit bis zu 1,50 m² Fläche je Ansichtsseite und einer Höhe von maximal 2,00 m.

Die Höhe der Pylone ist über der Fahrbahnoberkante der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Im Sondergebiet sind außerdem maximal drei Fahnen als Werbeanlagen zulässig. Als Fahnen im Sinne dieser Festsetzung gelten auch Beach-Flags mit mehr als 2 m Höhe. Im Bereich der Fahrrad- und Einkaufswagenstellplätze sind freistehende Schaukästen zulässig.

7.5 Nicht zulässig sind Wimpelreihen und farbige Lichtgirlanden, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und bewegte Werbeanlagen.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft

8.1 BI zu pflanzender Laubbaum mit Vorgabe der Wuchsordnung, z.B. III; Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen; vorgeschrieben sind folgende Arten/Sorten:

Großbäume (Wuchsordnung I)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)

Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus incana	Grauerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Obstbäume in Sorten nach Nr. 8.9	

Kleine Bäume (Wuchsordnung III)

Prunus padus	Traubenkirsche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hyppophae rhamnoides	Gewöhnlicher Sanddorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Obstbäume in Sorten nach Nr. 8.9	

Eine geringe Abweichung von einzelnen Baumstandorten kann zugelassen werden.

8.2 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein, für Bäume der Wuchsordnungen II und III mindestens 12 m³. Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein.

8.3 Fläche mit Bindung zur Anpflanzung von Gehölzen oder Blühstreifen als Eingrünung. Zulässig sind:

- Hecken, Strauchgruppen und klassische Bodendecker aus heimischen Laubgehölzen;

- Blühstreifen als Bodendecker: Magerrasen mit regional angepasstem Saatgut mit mindestens 50 % Wildblumen. Die Blühstreifen sind extensiv zu pflegen (ein- bis dreimal jährlich ab dem 1. Juli mähen, Mähgut aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel;).

8.4 Flachdächer über geschlossenen Gebäudeteilen sind als Gründach mit einer Dicke der Substratschicht von mindestens 6 cm auszuführen. Davon ausgenommen sind Terrassen, Wege sowie Teilflächen, die von haustechnischen Anlagen überdeckt werden oder die aufgrund von Brandschutzvorschriften nicht bepflanzt werden dürfen.

8.5 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen. Kies- und Schotterflächen sind flächig mit mindestens fünf Stauden pro m² zu bepflanzen.

8.6 Auffüllungen des Sondergebiets sind bis zu einer Höhenlage von 434,60 m über Normalhöhennull zulässig. Stützmauern dürfen höchstens 1,0 m hoch sein (Höhe der Ansichtsfläche). Abgrabungen sind nur bis zu 0,5 m unter der natürlichen Geländeoberfläche zulässig. Die Sätze 2 und 3 gelten nicht für Stützmauern und Abgrabungen zur Anlage von Anlieferrampen und Tiefgaragenrampen.

8.7 Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein Starkregenereignis mit mindestens zehnjährlicher Wiederkehr zugrunde zu legen (Häufigkeit <= 0,1/a). Für die Bauvorhaben ist zudem ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen.

8.8 A1 öffentliche Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilfläche):

Entwicklung einer Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten mit einzelnen Hecken. Die Wiese ist extensiv zu pflegen (ein- bis dreimal jährlich ab dem 1. Juli mähen, nach ca. 5 Jahren Beschränkung auf zwei Mahdtermine pro Jahr; Mähgut nach ein bis zwei Tagen aus der Fläche entfernen, keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel).

zu pflanzender Obstbaum; Sorten gemäß Nr. 8.9
Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen

zu pflanzende Hecke aus standortheimischen Gehölzen

artenreiche Wiese aus regionalem Saatgut mit Gräsern und mindestens 50 % Kräutern

Die Teilfläche A1 (2.135 m²) wird dem Sondergebiet incl. den privaten Verkehrsflächen, die Teilfläche A2 (499 m²) der öffentlichen Verkehrsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ausgleichsflächen zugeordnet.

8.9 Sortenliste für Obstbäume auf der Ausgleichsfläche
(Hinweis: in der Begründung sind Informationen zur Pflückreife, Verwendung und zu Standortansprüchen der Sorten aufgeführt.)

Äpfel
Kaiser Wilhelm, Bohnapfel, Jakob Fischer, Boskoop, Rheinischer Winterrambur, Wiltshire, Brettacher, Danziger Kantapfel, Jakob Lebel, Berner Rosenapfel, Croncels, Grahams Jubiläumsapfel, Schweizer Orangenapfel, Welschisner, Lohrer Rambur, Maunzenapfel

Birnen
Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Pastorenbirne, Bosc´s Flaschenbirne, Großer Katzenkopf, Gelbmöstler, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen/Renekloden
Hauszwetschge, Große grüne Reneklode, Schönberger Zwetschge, Oullins Reneklode, Wangenheimer Frühzwetschge

Sauerkirschen
Beutelspacher Rexelle, Koröser Weichsel, Schwäbische Weinweichsel

8.10 Auf den Ausgleichsflächen nach Nr. 8.8 sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen Stützpfosten und Verbissschutzmaßnahmen für die Obstbäume.

Die Nutzung der Ausgleichsfläche A1 für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet bei seltenen Starkregenereignissen ist zulässig (Überflutungsnachweis). Das Wasser ist dazu breitflächig oder über natürlich geböschte Gräben der Fläche zuzuleiten und über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Mulden sind als unbefestigte, flach geböschte Wiesenmulden anzulegen, Böschungsneigung maximal 1:10, Einstauhöhe höchstens 40 cm.

Die reguläre Niederschlagswasserentsorgung des Sondergebiets nach Nr. 8.7 darf nicht auf den Ausgleichsflächen erfolgen.

9. Immissionsschutz

9.1 Parkplatzleuchten und sonstige Außenleuchten incl. Werbeanlagen sind so anzuordnen, zu dimensionieren und ggf. abzuschirmen,

- dass die Immissionsrichtwerte für Raumaufhellung und Blendung der "Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) vom 13. September 2012 an den Anwesen Bürgermeister-Strobl-Straße 8 und 10 und Am Sportplatz 2b eingehalten werden,

- dass die prozentuale Schwellenwerterhöhung TI gemäß DIN EN 13201-3 "Straßenbeleuchtung - Teil 3: Berechnung der Gütemerkmale" auf der Wartenberger Straße nicht mehr als 10 % beträgt.

Hinweis: Die in den Festsetzungen aufgeführten DIN-Normen und LAI-Hinweise liegen mit dem Bebauungsplan im Rathaus Wartenberg zur Einsicht bereit.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Berglern erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel als Satzung.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

1. Bestandsdarstellung, Maße

1.1 vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2 937/2 Flurstücksnummer

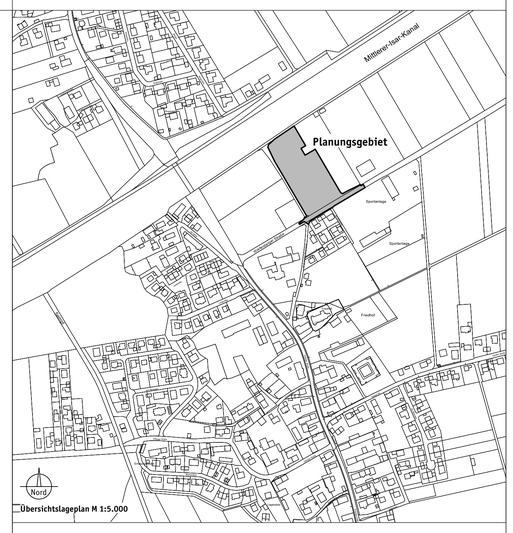
1.3 Maßangabe in Metern

1.4 434,6 m Höhenlage vorhandener Verkehrsflächen über Normalhöhennull, z.B. 434,6 m ü. NHN

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

2.1 Ortsdurchfahrtsgrenze und Anbauverbotszone der Kreisstraße ED 2 (Hinweis: wegen der Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone wird auf Art. 23 Abs. 3 BayStrWG verwiesen.)

2.2 Bodendenkmal D-1-7637-0529: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. der Latènezeit und der römischen Kaiserzeit



Übersichtslageplan M 1:5.000

Gemeinde Berglern
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel

VERFAHRENSVERMERKE

1. Einleitungsbeschluss gefasst — am 25. Februar 2021

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 20. Mai 2021 (§ 3 Abs. 1 BauGB) — vom 7. Juni 2021 bis 6. Juli 2021

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 20. Mai 2021 (§ 4 Abs. 1 BauGB) — vom 7. Juni 2021 bis 6. Juli 2021

4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 22. Juli 2021 (§ 3 Abs. 2 BauGB) — vom 9. August 2021 bis 9. September 2021

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 22. Juli 2021 (§ 4 Abs. 2 BauGB) — vom 29. Juli 2021 bis 9. September 2021

6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... — am .....

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.
Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Wartenberg, den .....
.....
Erster Bürgermeister Anton Scherer (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den .....
.....
Erster Bürgermeister Anton Scherer (Siegel)

gefertigt am 7. Oktober 2021
Verfahrensvermerke vom 7. Oktober 2021

architekturbüro pezold-Wartenberg