

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

1.1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
2. Art der Nutzung

2.1

Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmittel Einzelhandelsbetrieben, 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, Getrinksabteilung, Außenverkauf, Backshop/Bäckerei mit Café und Außenverkauf, Metzgerei
 - ergänzende, dem Lebensmittel Einzelhandel untergeordnete Betriebe und Anlagen der Nahversorgung wie Pack- und Paketstationen von Paketdienstleistern oder Versandhandelsbetrieben, Paketshops, Postshops, Servicestationen von Bankhäusern, Geldautomaten, Lottoto-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 Raumaussage untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden. Sonstige Wohnungen und dem Bauwesen dienende Nutzungen sind nicht zulässig.

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

(Hinweis: - 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

0,434,0 m
(± 1,0%)

zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert in m über Normalhöhen Null, z.B. 434,0 m ü. NN.

Haus technische 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 Einkaufswagen 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 Einfahrtbereichen nicht zulässig.

5.4

private Verkehrsfläche: Fuß- und Radweg

Wiese sind von den Zufahrten gemäß Nr. 3.4 mit Betonpöllern so abzugrenzen, dass Kraftwagen sie nicht befahren können.

5.5

Sichtfläche: die Sichtflächen sind Wimperleihen und farbige Lichtgärten, Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht und bewegte Werbeanlagen.

6. Gestaltung

6.1

Dächer von Gebäuden mit einer Fläche von mehr als 100 m² sind nur als Flachdächer, Putzdächer mit einer Neigung von bis zu 10° und Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 20° zulässig. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachschneitte sind unzulässig (Hinweis: Lichtkuppeln und Lichtbänder sind keine Dachschneitte 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. Attikaverkleidungen.

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 Erdgeschoss zulässig.

6.4

Einfriedungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind: - Windschutzzäune 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 erworben wird, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird).

7.2

Werbeanlagen dürfen nur in einem Abstand von mindestens 10 m und höchstens 90 m zur Wartenerger 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 Ansichtseite und einer Höhe von maximal 5,00 m (Einnäherung 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 Ansichtseite und einer Höhe von maximal 2,00 m.

Die Höhe der Pylone ist über der Fahrbahnoberkante der angrenzenden 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.

8. Grünordnung, Natur und Landschaft, Wasserwirtschaft

8.1

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

Schwarzalre

Alnus incana

Graualre

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

Eingriffeliger Weißdorn

Eunonymus europaeus

Pfaffenhütchen

Hippophae 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 m² groß sein, für Bäume der Wuchsordnungen II und III mindestens 12 m². Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein.

8.3

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

- Hecken, Strauchgruppen und klassische Bodendecker aus heimischen Laubgehölzen;

- Blühtreifen als Bodendecker: Magerrasen mit regional angepasstem Saatgut mit mindestens 50 % Wildblumen. Die Blühtreifen 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 Normalhöhen Null zulässig. Stützmauern dürfen höchstens 1,0 m hoch sein (Höhe der Ansichtsfäche). 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 Anlieferampen 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 Überflutungs-nachweis nach DIN 1986-100 zu erbringen.

8.8

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 Winterambur, Wiltshire, Brettacher, Danziger Kantapfel, Jakob Lebel, Berner Rosenapfel, Croncels, Grahams Jubiläumapfel, Schweizer Orangenapfel, Welschiner, Lohrer Rambur, Maunzenapfel

Birnen

Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne, Doppelte Philippsbirne, Pastorenbirne, Bosc's Flaschenbirne, Großer Katzenkopf, Gelbmistler, Oberösterreichische Weinbirne

Zwetschgen/Renekloden

Hauszwetsche, Große grüne Reneklode, Schönberger Zwetschge, Oulins Reneklode, Wangenheim Frühzwetschge

Sauerkirschen

Beutelsbacher Rexelle, Köröser Weichsel, Schwäbische Weinweichsel

8.10

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

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 Güteindizes" auf der Wartenerger 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 (BauBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet Lebensmittel Einzelhandel als Satzung. Sie ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan aus dem Jahr 2021.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

1. Bestandsdarstellung, Maße

1.1

vorhandene Gebäude mit Hausnummer

1.2

Flurstücksnummer

1.3

Maßangabe in Metern

1.4

Höhenlage vorhandener Verkehrsflächen über Normalhöhen Null, z.B. 434,6 m ü. NN

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 BayStrVG verwiesen.)

2.2

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

Gemeinde Berglern

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel

1. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst

am 25. Januar 2024

2. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 20. Dezember 2023 (§ 3 Abs. 2 BauGB)

vom 19. Februar 2024 bis 19. März 2024

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 20. Dezember 2023 (§ 4 Abs. 2 BauGB)

vom 19. Februar 2024 bis 19. März 2024

4. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 20. Dezember 2023 mit Begründung vom 24. April 2024

am 25. April 2024

Hinweis: von der Durchführung einer Umweltprüfung wurde abgesehen.

Die nach § 13 BauGB erfolgte vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes unterliegt nicht der Genehmigungs- und Anzeigepflicht (§ 246 Abs. 1a BauGB).

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 20. Dezember 2023 mit Begründung vom 24. April 2024 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den

Erster Bürgermeister Anton Scherer

(Siegel)

gefertigt am 20. Dezember 2023

Verfahrensvermerke vom 26. April 2024

architekturbüro pezold-Wartenberg