



FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

2. Art der Nutzung

- 2.1 Sondergebiet Einzelhandel und Infrastruktur (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, wie z.B. Feuerwehrhaus, Betriebe der Nahversorgung sowie nicht störende Gewerbebetriebe als Ergänzung.

- 2.2 Abgrenzung von Baugebietsteilflächen

- 2.3 Im S01 sind nur Anlagen der gemeindlichen Feuerwehr zulässig.

- 2.4 Im S02 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Betriebe, die überwiegend der Nahversorgungs dienen, ausgenommen Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen
 - Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO, z.B. Arztpraxen
 - Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Stellplätze und Nebenanlagen

- 2.5 Einzelhandelsbetriebe können im S02 ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsfläche der Betriebe darf höchstens 0,8 m² je Quadratmeter Grundstücksfläche betragen (Grundstücksfläche ist die als Sondergebiet festgesetzte Fläche des Baugrundstücks. Hinweis: Das S02 hat eine Fläche von 1.460 m². Im Geltungsbereich können demnach insgesamt höchstens 1.168 m² Einzelhandelsverkaufsfläche entstehen.)

- 2.6 Wohnungen und sonstige dem Dauerwohnen dienende Nutzungen sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

- 2.7 Gemeinbedarfsfläche für die Wertstoffsammlung

3. Maß der Nutzung

- 3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im S01 0,35, im S02 0,50. 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 zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert in m über Normalhöhenull, z.B. 444,0 m ü. NHN. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Blitzableiter.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Nebenanlagen

- 4.1 Gebäude sind in offener Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

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

- 4.3 Baugrenze

- 4.4 Fläche für Stellplätze und Zufahrten

- 4.5 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der mit sonstigem Planzeichen Nr. 2.1 nachrichtlich übernommenen Anbauverbotszone der Kreisstraße ED 2 sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen Zufahrten, Wege, Kanäle und Leitungen. Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen können dort ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Straßen und Wege, Versorgung

- 5.1 öffentliche Verkehrsfläche

- 5.2 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur öffentlichen Verkehrsfläche.

- 5.3 private Verkehrsfläche: Notzufahrt Feuerwehrinsatzkräfte und Notalarmausfahrt

- 5.4 Im S02 dürfen zur Kreisstraße ED2 und innerhalb der Anbauverbotszone der Kreisstraße ED2 auch zur Stichstraße keine Ein- und Ausfahrten angelegt werden.

- 5.5 Sichtfläche: die Sichtfläche ist von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über der Fahrbahn der Wartenberger Straße freizuhalten.

- 5.6 Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

6. Gestaltung

- 6.1 Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 100 m² sind nur als Flachdächer, Puttdächer mit einer Neigung von bis zu 15° und Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 25° zulässig.

- 6.2 Im S02 sind die geschlossenen Teile der Außenwände 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 (nachzeitigem 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 Einfriedung: als Einfriedung sind nur maximal 2 m hohe, offene Holzlatten- oder offene Draht- oder Stabmattenzäune zulässig. Abweichend dazu ist zwischen dem S01 und der Gemeinbedarfsfläche mit öffentlicher Grünfläche eine 2,5 m hohe Mauer zulässig. Im S02 sind zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen keine Einfriedungen zulässig.

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 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 S02 ist ein Werbepylon je 800 m² Grundstücksfläche mit bis zu 10,00 m² Fläche je Ansichtseite und einer Höhe von maximal 5,00 m zulässig. Im S02 ist außerdem maximal eine Fahne je 800 m² Grundstücksfläche als Werbeanlage zulässig. Als Fahnen im Sinne dieser Festsetzung gelten auch Beach-Flags mit mehr als 2 m Höhe.

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

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;

Eine geringe Abweichung von einzelnen Baumstandorten kann zugelassen werden (Hinweis: in der Begründung sind für jede Wuchsordnung geeignete Arten aufgeführt).

- 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 Öffentliche Grünfläche: Eingrünung Wertstoffsammelstelle

- 8.4 Flachdächer 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.

- 8.6 Auffüllungen des Sondergebiets sind bis zu einer Höhenlage von 434,70 m über Normalhöhenull zulässig. Stützmauern dürfen höchstens 1,0 m hoch sein (Höhe der Ansichtfläche). 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 Anliefferrampen 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 $\leq 0,1/a$).

- 8.8 öffentliche Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Planzeichen mit Nummerierung der Teilfläche):

Teilfläche A1 (896 m²)

Entwicklung einer Obstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen regionaltypischer Sorten in einzelnen Hecken. Für Gehölzpflanzungen sind Pflanzen gesicherter standorteigener Herkunft zu verwenden. 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; die Hecke ist mindestens dreireihig im Pflanzabstand von 1,50 m, mit einer Gesamtbreite von mindestens 5 m zu pflanzen.

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

Teilfläche A2 (672 m²)

Entwicklung eines naturnahen Bachauenwaldes (Hinweis: die Maßnahme wurde bereits im Jahr 2004 im Rahmen des Ökokontos der Gemeinde durchgeführt).

Diese Flächen werden dem Sondergebiet, der Gemeinbedarfsfläche, der Versorgungsfläche und der Verkehrsflächen 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 Jubiläumapfel, Schweizer Orangenapfel, Welschisner, Lohrer Rambur, Maunzenapfel

Birnen

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

Zwetschgen/Renekloeden

Hauszwetschge, Große grüne Renekode, Schönberger Zwetschge, Oullins Renekode, 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 Verbisschutzmaßnahmen für die Obstbäume. Die Nutzung der Ausgleichsfläche A1 für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Sondergebiet ist zulässig. 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 30 cm. Die festgesetzte Position der zu pflanzenden Obstbäume kann zur Anlage von Mulden geändert werden; ein Mindestabstand von 10 m zwischen den Bäumen ist einzuhalten.

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 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 Bebauungsplan Wartenberger Straße - Abschnitt 1 als Satzung.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

1. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

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

- 1.2 In anderen Bebauungsplänen festgesetzte Sichtflächen (Bebauungspläne Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel und Sondergebiet Landwirtschaft)

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



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Wartenberger Straße - Abschnitt 1

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|--|
| 1. Aufstellungsbeschluss gefasst | am 25. Februar 2021 |
| 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 15. Januar 2024 (§ 3 Abs. 1 BauGB) | vom 19. Februar 2024 bis 18. März 2024 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 15. Januar 2024 (§ 4 Abs. 1 BauGB) | vom 14. Februar 2024 bis 19. März 2024 |
| 4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 29. April 2024 (§ 3 Abs. 2 BauGB) | vom 27. Mai 2024 bis 26. Juni 2024 |
| 5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 29. April 2024 (§ 4 Abs. 2 BauGB) | vom 17. Mai 2024 bis 26. Juni 2024 |
| 6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 29. April 2024 | am 25. Juli 2024 |

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 29. April 2024 mit Begründung vom 27. Juni 2024 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg, den
 Erster Bürgermeister Anton Scherer (Siegel)

gefertigt am 29. April 2024
 Verfahrensvermerke vom 26. Juli 2024

architekturbüro pezold-Wartenberg