

FESTSETZUNGEN

- Räumlicher Geltungsbereich**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
 - Art der Nutzung**
 - Sondergebiet Autohaus (Planzeichen mit Nummerierung der Baugebietsteilfläche)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Autohauses mit Mitarbeiterwohnungen sowie untergeordneter, das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe als Ergänzung und der zugehörigen Nebenanlagen.
 - Abgrenzung von Baugebietsteilflächen**
 - In der Baugebietsteilfläche S01 ist ein Autohaus mit Kfz-Werkstatt zulässig. Die zulässige Art der Nutzung umfasst auch folgende Dienstleistungen als unselbstständige Teile des o.g. Autohauses mit Kfz-Werkstatt:
 - Handel mit Gebrauchtwagen
 - Handel mit und Reparatur von Zweirädern und Wohnmobilen
 - Elektroladestationen, Reifeninlagerung
 - Fahrzeugaufbereitung wie Waschen, Pflege, Lackierung, Tuning und Styling
 - Carsharing, Autovermietung und -leasing
 - Kfz-Gutachten, Kfz-Prüfungen, Versicherungen, Kurse und Schulungen

Die Verkaufsfläche für Autoteile und Autozubehör darf höchstens 20% der gesamten Verkaufs- und Ausstellungsflächen des Betriebs (einschließlich der Außenflächen) betragen. Zudem ist sie auf maximal 800 m² begrenzt.
 - In der Baugebietsteilfläche S02 sind nur Wohnungen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, jedoch keine Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsläden und Handelsbetriebe.
 - In Wohngebäuden ist eine Wohnung je 90 m² Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht mehr als sechs Wohnungen je Gebäude (maßgeblich ist nur die im S02 liegende Grundstücksfläche). Im S02 ist außerdem ein Wohnheim mit bis zu zehn Betten zulässig. Die Wohnungen jedes Gebäudes und das Wohnheim müssen überwiegend der Unterbringung von Mitarbeitern der im Geltungsbereich ansässigen Betriebe dienen. Im S01 sind Wohnungen oder Wohnheime nicht zulässig.
 - Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Maß der Nutzung**
 - Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt im S01 0,6, im S02 0,35. Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im S01 durch die Grundflächen von Stellplätzen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,82 überschritten werden.
 - zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert in m über Normalhöhen-null, z.B. 449,5 m ü. NN. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Blitzableiter.
 - zulässige Traufwandhöhe als Höchstwert in m über Normalhöhen-null, z.B. 448,0 m ü. NNH (Schmittlinie der Dachaußenfläche mit der Außenwandaußenfläche an der Traufseite).
 - Im S02 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze**
 - Gebäude sind in abweichender Bauweise als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 75 m im S01 und höchstens 25 m im S02 zu errichten.
 - Abstandsflächen: Es gilt die Vorschrift des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Abweichend dazu beträgt die Tiefe der Abstandsflächen 0,2 H, aber mindestens 3 m.
 - Baugrenze; Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten, Balkone und Balkontrennwände um bis zu 2 m.
 - Fläche für Stellplätze und Garagen; diese Anlagen sind nur auf den für sie festgesetzten Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - St Stellplätze
 - GA Garagen incl. Carports
- Straßen und Wege**
 - öffentliche Verkehrsfläche
 - öffentliche Grünfläche; Verkehrsbeleggrün, Straßenentwässerung
 - Die Baugrundstücke sind über die Planstraße zu erschließen. Ein- und Ausfahrten zur Erdinger Straße (St 2331) sind nicht zulässig.
 - Sichtfläche; die Sichtflächen sind von Bebauung und Pflanzen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche freizuhalten.
- Gestaltung**
 - Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² sind im S01 nur als Flachdächer und Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° und im S02 nur als Satteldächer mit einer Neigung von 25 bis 40° zulässig.
 - Dachgauben und Zwerchgiebel sind nur auf Dächern mit mindestens 35° Neigung und nur nach folgender Maßgabe zulässig: Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m; Abstand zum First mindestens 1,00 m, gemessen in der Senkrechten; Breite höchstens 3,50 m; Gesamtbreite der Gauben und Zwerchgiebel einer Dachseite höchstens ein Drittel der Breite der Außenwand.
 - Dacheinschnitte sind unzulässig (Hinweis: Lichtkuppeln und Lichtbänder sind keine Dacheinschnitte im Sinne dieser Festsetzung).
 - Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Die Festsetzung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
 - 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.
 - Bauliche Einfriedungen sind nur als sockellose, offene Zäune aus Holz oder Metall und mit einer Höhe von bis zu 2,00 m zulässig. Geschlossene bauliche Einfriedungen wie Mauern, Palisaden, Bretterzäune oder Zäune mit Sichtschutzstreifen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen**
 - 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).
 - Werbeanlagen dürfen nur außerhalb der Anbauverbotszone und in einem Abstand von höchstens 40 m zur Staatsstraße errichtet werden. Zeitlich begrenzte Werbeanlagen (z. B. für Aktionswochen oder Sonderveranstaltungen) sind im gesamten S01 zulässig, ausgenommen die Anbauverbotszone sowie ein 10 m breiter Streifen entlang der südlichen und der nördlichen Grundstücksgrenze.
 - 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. Werbeanlagen dürfen nicht oben über die Außenwand ragen.

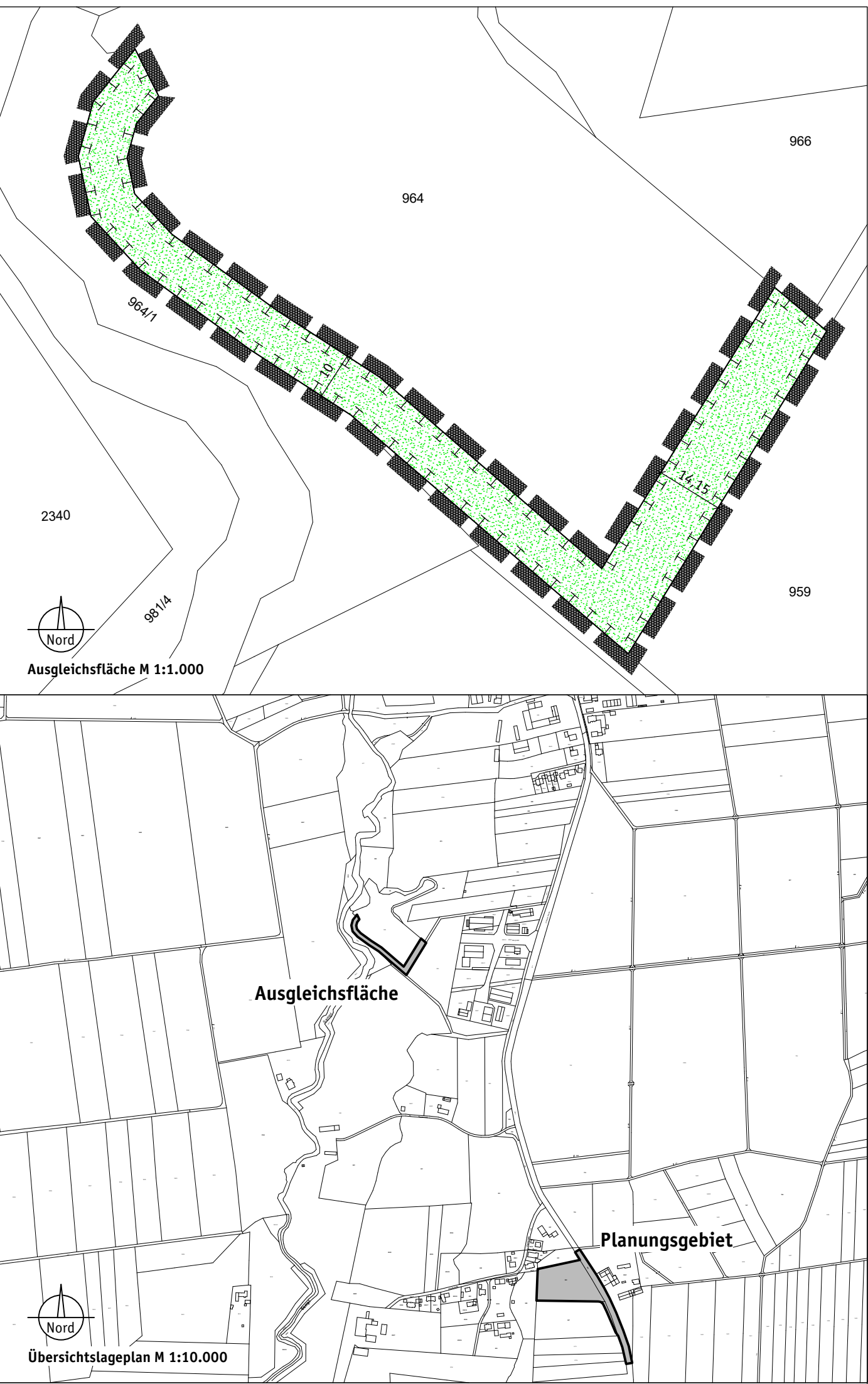
- Freistehende Werbeanlagen: im Geltungsbereich sind drei Werbeyplone an den festgesetzten Standorten zulässig:
 - Pylon: Werbeanlage mit bis zu 10,00 m² Fläche je Ansichtseite und einer Höhe von maximal 6,00 m.

Die Höhe der Pylone ist über der Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zu messen. Im S01 sind außerdem maximal zwölf Fahnen als Werbeanlagen zulässig. Als Fahnen im Sinne dieser Festsetzung gelten auch Beach-Flags mit mehr als 2 m Höhe, ausgenommen temporär aufgestellte Beach-Flags.
- Nicht zulässig sind Wimpelreihen und farbige Lichtgirlanden, Werbeanlagen mit Werbebildern oder bewegtem Licht und bewegte Werbeanlagen.
- Grünordnung, Natur und Landschaft**
 - zu pflanzender Laubbaum mit Vorgabe der Wuchsordnung, z. B. II; 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
 - Fraxinus excelsior 'Atas' Gemeine Esche Atlas
 - Quercus petraea Traubeneiche
 - Quercus robur Stieleiche
 - Tilia cordata Winterlinde
 - Tilia cordata 'Erecta' Dichtkronige Winterlinde
 - Tilia platyphyllos Sommerlinde
 - Tilia tomentosa 'Brabant' Brabanter Silberlinde
 - Mittelgroße Bäume (Wuchsordnung II)
 - Acer campestre Feldahorn
 - Alnus glutinosa Schwarzerle
 - Alnus incana Grauerle
 - Betula pendula Hängebirke
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Prunus avium Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Obstbäume in Sorten

Eine geringe Abweichung von einzelnen Baumstandorten kann zugelassen werden.
 - Für die Baumreihe aus sieben Bäumen am südlichen Gebietsrand des S01 ist Feldahorn zu verwenden (Acer campestre); Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, mit Ballen; Stammhöhe mind. 1,80 m; Säulenformen der Art sind nicht zulässig.
 - Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m³ groß sein, für Bäume der Wuchsordnung II mindestens 12 m³. Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein. Pflanzgruben neben Verkehrsflächen sind mit Pollern gegen Befahren zu schützen.
 - Anpflanzung einer geschnittenen Hecke aus heimischen Laubgehölzen als Eingrünung, Höhe 1,60 m bis 1,80 m, Mindestbreite 0,80 m.
 - Das Dach des Autohauses ist als intensiv begrüntes Flachdach mit einer Neigung unter 5° auszuführen. Die Begrünung muss aus einer dauerhaft funktionsfähigen Vegetationsschicht mit einer Mindestaufbauhöhe von 30 cm bestehen. Die Bepflanzung ist so herzustellen, dass eine geschlossene, mehrschichtige Vegetationsdecke aus Gräsern, Stauden oder Kleingehölzen entsteht. Aufbauten sind nur zulässig, soweit sie die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung nicht wesentlich beeinträchtigen (Hinweis: Das Dach dient auch der Rückhaltung von Niederschlagswasser; der mittlere Abflussbeiwert wird bei der Dimensionierung der Rückhaltungs- und Versickerungsanlagen mit 0,1 angesetzt).
 - Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind zu bepflanzen.
 - Auffüllungen des Sondergebiets sind maximal bis zu den nachfolgend angegebenen Höhenlagen über Normalhöhen-null zulässig:
 - südöstliche Ecke des Sondergebiets bis zu 442,30 m ü. NNH
 - westlicher und nördlicher Rand des Sondergebiets bis zu 442,0 m ü. NNH
 - Gebäudetraufe des Autohauses bis zu 442,50 m ü. NNH
 - zwischen diesen Bereichen ist das zulässige Auffüllungs-niveau linear zu interpolieren (ausgehend vom Gebäude zu den Gebietsrändern).
 - Die Auffüllungen sind zu den Gebietsrändern hin mit einer Neigung von höchstens 1:2 abzuböschern. Auf der Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Nr. 9,2) sind Auffüllungen nicht zulässig.
 - Abweichend von Nr. 8,8 ist am nördlichen Gebietsrand eine bis zu 42 m lange Stützwand, am südlichen Gebietsrand eine bis zu 85 m lange Stützwand zulässig. Die Oberkante dieser Stützwände darf maximal 442,0 m über Normalhöhen-null liegen. Diese Stützwände an den Gebietsrändern sind vollflächig mit heimischen Kletterpflanzen zu begrünen (z.B. Efeu - Hedera helix). Die Begrünung ist dauerhaft so zu unterhalten, dass ein Überwuchs über die Grundstücksgrenze vermieden wird. Im übrigen dürfen Stützwände höchstens 1,0 m hoch sein (Höhe der Ansichtfläche).
 - Offene Stellplätze sind wasserdrüchtig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 10 % aufweisen.
 - Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Außenliegende transparente oder reflektierende Glasflächen mit mehr als 1,0 m² Einzelfläche sind so auszuführen, dass sie für Vögel deutlich wahrnehmbar sind und eine wirksame Vogelschlagminderung gewährleisten. Hierzu sind kontrastreiche, dauerhaft sichtbare Markierungen oder Oberflächenstrukturen auf der außenseitigen Glasfläche anzubringen, die das Durchfliegen oder den Anflug verhindern. Unzureichend wirksame Maßnahmen (z. B. Silbouloten oder dekorative Folien ohne flächendeckende Markierung) sind unzulässig.
 - Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
 - Auf der Fläche ist ein extensiv genutztes, artenreiches Grünland zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist aus der intensiven Nutzung zu nehmen. Zulässig sind maximal zwei Mahden jährlich ab dem 15. Juni; das Mahgut ist abzuräumen. Düngung, Pflanzenschutzmittel sowie sonstige Intensivierungsmaßnahmen sind unzulässig. Für Nachsaaten ist nur gebietsheimisches Saatgut zugelassen.
 - Die Maßnahme ist den Eingriffen im Geltungsbereich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.
- Wasserwirtschaft**
 - Nicht verdunstetes oder verwendetes Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Bei der Dimensionierung der Versickerungsanlagen ist ein Starkereignis mit mindestens fünfjährlicher Wiederkehr zugrunde zu legen (Häufigkeit <= 0,2/a). Für die Bauvorhaben ist zudem ein Überflutungsnachweis zu erbringen.
 - Fläche zur Regelung des Wasserabflusses (Durchleitung von Abflüssen bei Starkregen)
 - Auf der Fläche sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen bodenebene Anlagen wie z.B. Terrassen. Die Fläche ist außerdem frei von Gehölzen zu halten.
 - Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (Versickerungsmulden); die Flächen sind, soweit sie an Verkehrsflächen grenzen, mit Pollern oder Hochborden gegen Befahren zu schützen.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

- Höhenlage vorhandener Verkehrsflächen über Normalhöhen-null, z.B. 442,0 m ü. NNH
- Ortsdurchfahrts-grenze und Anbauverbotszone der Staatsstraße St 2331 (Hinweis: wegen der Zulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone wird auf Art. 23 Abs. 3 BayStRWG verwiesen.)
- Bodenkennzahl mit Angabe der Kennzahlnummer
- Straßenrechtliche Sichtflächen außerhalb des Geltungsbereiches (vgl. Festsetzung Nr. 5.4)
- 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 Autohaus Mooslern als Satzung.

Gemeinde Berglern vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet Autohaus Mooslern

VERFAHRENSVERMERKE

- Einleitungsbeschluss gefasst am 25. April 2024
- Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 26. März 2024 (§ 3 Abs. 1 BauGB) vom 15. Juli 2024 bis 2. August 2024
- Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 26. März 2024 (§ 4 Abs. 1 BauGB) vom 4. Juli 2024 bis 2. August 2024
- Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 24. Juni 2026 (§ 3 Abs. 2 BauGB) vom bis
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 24. Juni 2026 (§ 4 Abs. 2 BauGB) vom bis
- 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)