

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 und sonstigen Betrieben und Einrichtungen der Nahversorgung als Ergänzung.

2.2

zulässig sind

- ein Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter mit Backshop/Bäckerei mit einer Verkaufsfläche von bis zu 1.200 m²

- ergänzende, dem Lebensmitteleinzelhandel untergeordnete Betriebe und Anlagen der Nahversorgung wie Pack- und Paketstationen von Paketdienstleistern oder Versandhandelsbetrieben, Geldautomaten, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, etc.

- Nebenanlagen wie z.B. Einkaufswagenabstellplätze, Schaukästen, Mülltonnen-abstellplätze, Photovoltaikanlagen

(Hinweis: Nebenanlagen sind gemäß den Regelungen des § 14 BauNVO und Stellplätze nach den Regelungen des § 12 BauNVO zulässig).

2.3

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 0,4. 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

Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

3.3

OK 499,5 m

zulässige Höhe baulicher Anlagen als Höchstwert in m über Normalhöhennull, z.B. 499,5 m ü. NHN.

Haustechnische Anlagen auf Dächern dürfen die Höhe um bis zu 1,50 m überschreiten. Die Festsetzung gilt nicht für untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Blitzableiter.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1

Gebäude sind in abweichender Bauweise als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 54 m zu errichten.

4.2

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

4.3

Baugrenze

4.4

Fläche für Stellplätze für Pkw, Fahrräder und Einkaufswagen sowie Ladestationen für Elektrofahrzeuge

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

5. Straßen und Wege, Versorgungsanlagen

5.1

öffentliche Verkehrsfläche

5.2

Straßenbegrenzungslinie

5.3

Fläche für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

5.4

F+R

Fuß- und Radweg

5.5

öffentliche Grünfläche; Straßenbegleitgrün

5.6

Einfahrt; Tore und Schranken sind an der Einfahrt nicht zulässig.

5.7

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

5.8

Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

5.9

geplante unterirdische Mittelspannungsleitung

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 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). Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten zu verwenden. Die Oberflächen der Gehäuse dürfen nicht heißer als 60 °C werden. Eine Anstrahlung der Fassaden mit Licht ist nicht zulässig.

6.4

Einfriedungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wildschutzzäune zur Entwicklung festgesetzter Pflanzungen und Zäune im Rahmen von Artenschutzmaßnahmen.

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 an Gebäuden:

- An Außenwänden dürfen Werbeanlagen höchstens ein Drittel der Wandlänge und eine maximale Höhe von 2,50 m einnehmen (Wandversprünge werden nicht berücksichtigt; Anzusetzen ist die gesamte Wandlänge). Die Werbeanlagen dürfen höchstens 1,0 m oben über die Außenwand ragen.

- An der Südwestfassade ist keine Werbeanlage zulässig.

7.3

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

Pylon 1 (Werbepylon): Werbeanlage mit bis zu 10,00 m² Fläche je Ansichtsseite und einer Höhe von maximal 6,50 m

Pylon 2 (Parkplatzzufahrtspylon): Werbeanlage mit bis zu 2,50 m² Fläche je Ansichtsseite und einer Höhe von maximal 3,50 m.

Im Sondergebiet sind außerdem bis zu drei Fahnen als Werbeanlagen zulässig. Als Fahnen im Sinne dieser Festsetzung gelten auch Beach-Flags mit mehr als 2 m Höhe. Im Bereich von Fahrrad- und Einkaufswagenstellplätzen sind freistehende Schaukästen zulässig.

7.4

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

8. Grünordnung, Natur und Landschaft

(Hinweis: Der Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die durch die Bebauung des Sondergebiets und den Bau der Straße entstehen, erfolgt durch geeignete Maßnahmen auf einer von der Gemeinde bereitgestellten Fläche aus dem gemeindlichen Ökoto (Teilfläche des Flurstücks 2129, Gemarkung Walpertskirchen, siehe Übersichtsplan).

8.1

private Grünfläche: Gebietseingrünung

8.2

zu pflanzender Laubbäum mit Vorgabe der Mindest-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.

8.3

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.

8.4

zu pflanzende freiwachsende, artenreiche Hecke aus heimischen Laubgehölzen

8.5

Fläche mit Bindung zur Anpflanzung einer geschnittenen Hecke aus heimischen Laubgehölzen, Höhe 1,60 m bis 1,80 m, Mindestbreite 0,80 m.

8.6

Die nicht überbauten Flächen des Sondergebiets sind gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen.

8.7

Die Anpflanzungen nach Nr. 8.2 bis 8.6 sind dauerhaft zu unterhalten.

8.8

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

8.9

Auffüllungen des Sondergebiets sind bis zu einer Höhenlage von 492,40 m über Normalhöhennull zulässig.

8.10

Stützmauern dürfen höchstens 1,0 m hoch sein (Höhe der Ansichtsfläche). Stützmauern, die höher als 50 cm sind, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Diese Vorschriften gelten nicht für Stützmauern zur Anlage von Anliefer Rampen.

8.11

Auf den privaten Grünflächen nach Nr. 8.1 sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen Versorgungsanlagen (z.B. Strommasten und -leitungen).

8.12

Kfz-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen. Der Belag muss einen Öffnungsanteil von mindestens 10 % aufweisen. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind von der Vorschrift ausgenommen.

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Walpertskirchen 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 Einkaufsmarkt Walpertskirchen als Satzung.

SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

1. Höhenangaben

1.1

491,1 m

Höhenlage vorhandener Verkehrsflächen über Normalhöhennull, z.B. 491,1 m ü. NHN

1.2

492,1 m

Höhenlinie mit Höhenangabe über Normalhöhennull Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung

2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

2.1

Mittelspannungsleitung als Freileitung mit Schutzzone (Hinweis auf Nutzungseinschränkungen und Höhenbeschränkungen für bauliche Anlagen und Pflanzen)

Gemeinde Walpertskirchen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und Vorhaben- und Erschließungsplan
Einkaufsmarkt Walpertskirchen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst	am 13. November 2025
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 2. Dezember 2025 (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 16. Dezember 2025 bis 30. Januar 2026
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 2. Dezember 2025 (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 16. Dezember 2025 bis 30. Januar 2026
4. Beschluss zum Wechsel in vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB)	am 21. Mai 2026
5. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 15. Mai 2026 (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom bis
6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 15. Mai 2026 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom bis
7. Satzungsbeschluss in der Fassung vom mit Begründung vom	am
Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.	

Hörköfen, den
Erster Bürgermeister Josef Renner (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).

Hörköfen, den
Erster Bürgermeister Josef Renner (Siegel)

gefertigt am 15. Mai 2026
Verfahrensvermerke vom 22. Mai 2026
architekturbüro pezold-Wartenberg