

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 76 „Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen nördlich Zum Kuckucksheim“

Präambel

Die Gemeinde Wörthsee erlässt aufgrund §§ 1, 1a, 2, 2a, 3, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung - für die Grundstücke Fl.Nr. 521T, 539, 507/4T, 540T, Gemarkung Steinebach - diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzung durch Planzeichnung

B. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

C. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. Sonstiges Sondergebiet (SO) „Lebensmittelvollsortimenter und Wohnen“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

1.2.1. Zulässig sind im Erdgeschoss des Gebäudes folgende Nutzungen und Maximalwerte:

- 940 m² Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter, zuzüglich 80 m² Backshop und 20 m² Eingangsbereich sowie erforderliche Nebenräume und Anlieferung.

1.2.2. Zulässig sind im Obergeschoss des Gebäudes ausschließlich

- Büro und Personalräume des Lebensmittelmarktes sowie
- Wohnungen.

1.2.3. Im Westen des Gebäudes ist eine Freischankfläche mit maximal 70 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundflächen

2.1. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 1.650 m². Die maximale Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,50 überschritten werden.

2.2. Die maximal zulässige Wandhöhe gemäß Planzeichen A.3.3 darf für die Aufzugsüberfahrt um bis zu 0,5 m überschritten werden, diese muss jedoch mind. 1,0 m von der Außenwand abgerückt sein. Die Wandhöhe wird gemessen vom festgesetzten Punkt der bestehenden Geländeoberfläche (Höhenpunkt gem. Planzeichen A.6.1) am Gebäude bis zur Oberkante der Attika.

- 2.3. Im mit Planzeichen A.3.4 gekennzeichneten südlichen Teil des Bauraumes ist ausschließlich eine Überbauung durch das 1. OG zulässig, die eine Mindestdurchfahrtshöhe von 4,2 m sichert.

3. Bauliche Gestaltung

- 3.1. Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von max. 5° sowie ein max. 4,0 m breiter Streifen mit Pultdach zur Belichtung. Flachdächer über dem II. Obergeschoss (OG) sind mit Ausnahme der umlaufenden Attika, von Lichtkuppeln sowie notwendiger haustechnischer Anlagen mindestens extensiv zu begrünen.
- 3.2. Von den festgesetzten Geländehöhen gemäß Planzeichen A.6.2. darf um bis zu 25 cm abgewichen werden, sofern sie nicht an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen.
- 3.3. Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nur zur Herstellung der Erschließung inklusive Stellplätze bis zur festgesetzten Höhe gem. A.6.2 zulässig.
- 3.4. Stützwände gemäß Planzeichen A.4 sind auf eine Höhe von max. 2,5 m zzgl. einer Absturzsicherung durch Geländer beschränkt. Westlich und östlich der dargestellten Stellplätze darf die Länge um bis zu 5,0 m und Lage um bis zu 1,0 m abweichen. Darüber hinaus sind Stützmauern bis zu max. 1,0 m Höhe im Umfeld von max. 6,0 m zur Fassade sowie für barrierefreie Zugangswege auch außerhalb dieses Bereichs zulässig. Ansonsten sind Geländeversprünge gleichmäßig zu verziehen. Die Oberkanten von Stützwänden müssen dem Gelände folgen und dürfen nicht abgetrept werden. Stützwände über 1,0 m Höhe sind zu begrünen, beispielsweise mittels Rank- oder Klettergehölzen.
- 3.5. Dachaufbauten sind mit Ausnahme von haustechnischen Anlagen und Solaranlagen nicht zulässig. Zulässig ist eine parallel zur Gebäudelängsseite verlaufende durchgehende Lichtkuppel mit Pultdach in einer maximalen Höhe von 1,5 m über der Attika.
- 3.6. Solaranlagen (Photovoltaik und Solarkollektoren) sind nur auf Dach- und an Fassadenflächen zulässig. An Fassaden sind diese bündig einzubauen. Aufgeständerte Solaranlagen auf dem Dach sind nur bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig, sofern sie vom Dachrand um mindestens das Doppelte ihrer Höhe zurückversetzt sind.
- 3.7. Die Anlieferung ist nach Osten einzuhausen.
- 3.8. Werbeanlagen sind an den Wandflächen gemäß Darstellung in den Vorhaben- und Erschließungsplänen (Ansichten) zulässig. Auf die Wandflächen gesetzte Werbeanlagen dürfen eine Zahl von je 2 auf der West- und Südfassade und eine Ansichtsfläche von je 10 m² nicht überschreiten. Fahnen sowie maximal zwei freistehende Werbeanlagen, die eine Höhe von 3,0 m sowie Ansichtsfläche von 2,5 m² nicht überschreiten dürfen, sind ausschließlich innerhalb der mit Planzeichen A.5.3 festgesetzten Bereiche im Einfahrtsbereich zulässig. Die Beleuchtung der Werbeanlagen muss blendungsfrei hergestellt werden und darf nur während der Öffnungszeiten eingeschaltet sein. Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung sowie laufende Schriften sind unzulässig.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

- 4.1. Garagen sind nur als Tief-/Parkgarage im Untergeschoss innerhalb der Bauräume zulässig.
- 4.2. Oberirdische Stellplätze dürfen ausschließlich in den hierfür festgesetzten Flächen gemäß Planzeichen A.5.2 errichtet werden. Hier sind auch bis zu 3 Nebengebäude als Einhausung von Einkaufswagenabstellplätzen oder Überdachungen von Fahrradabstellplätzen zulässig. Die Pkw-Stellplätze sind in einer Breite von mind. 2,70 m und einer Fahrgassenbreite von

6,0 m auszuführen. Überdachte Fahrradstellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen in Verbindung mit den erforderlichen Stützwänden gemäß Ziff. A.4 zulässig.

- 4.3. Anlieferung, Abfall- oder Wertstoffbehälter sind ausschließlich im Gebäude integriert zulässig. Nebengebäude sind mit Ausnahme der unter C.4.2 bezeichneten Anlagen sowie einer weiteren Verkaufshütte mit max. 14 m² und max. 3,0 m Wandhöhe unzulässig.
- 4.4. Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflaster herzustellen. Je angefangener 10 Pkw-Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum zu pflanzen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 12 m³ betragen und eine Tiefe von mindestens 1,0 m haben.
- 4.5. Einfriedungen des Grundstücks sind mit Ausnahme von Absturzsicherungen an Stützwänden sowie einem Zaun um den Spielplatz nicht zulässig.

5. Verkehrsflächen

- 5.1. Die Sichtflächen gemäß Planzeichen A.8.5 sind von baulichen Anlagen und Pflanzungen jeder Art freizuhalten. Ausgenommen davon sind aufgeastete Bäume.

6. Grünordnung

- 6.1. Die Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichen A.12 darf ausschließlich durch Plenternutzung (Einzelstammentnahme) bewirtschaftet werden. Das bedeutet, dass jährlich max. 2,5 % des Baumbestands entnommen werden darf, nicht jedoch ausgewiesene Biotopbäume (vgl. C.7.2). Fällungen sind durch natürlichen Nachwuchs oder Nachpflanzungen zu ersetzen. Eine Mindestpflanzdichte von 1 Baum je 50 m² sowie 1 Strauch je 25 m² ist nicht zu unterschreiten, ansonsten ist nachzupflanzen. Als Baumarten sind vorwiegend Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) sowie Beimischung von Weiß-Tanne (*Abies alba*), Elsbeere (*Sorbus torminalis*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) sowie wild aufwachsende Gehölze zulässig. Oberhalb der Stützmauern gemäß Planzeichen A.4 ist mit heimischen Sträuchern ein Waldmantel zu pflanzen, mind. 1 Strauch je 3 lfm. Die Mindestpflanzqualitäten betragen für die Bäume 2 x verpflanzt (v.) Heister mit einer Höhe von mind. 250 cm, für die Sträucher 7 Triebe, Höhe mind. 100 cm.
- 6.2. Auf den privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ gemäß Planzeichen A.10 sind bauliche Anlagen gem. Art. 2 Abs. 1 BayBO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind ein den Wohnungen zugeordneter Spielplatz von mind. 60 m², mit Planzeichen festgesetzte Stützwände gemäß Ziff. A.4 sowie Wegeverbindungen mit erforderlichen Stützwänden und deren Absturzsicherungen gem. Ziff. C.3.4 und freistehende Werbeanlagen gemäß C.3.8 innerhalb der mit Planzeichen A.5.3 gekennzeichneten Bereiche. Die privaten Grundstücksflächen „zu begrünen“ sind mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen oder anzusäen. Die Pflanzdichte beträgt mindestens 1 Laubbaum mind. 2. Wuchsordnung je 100 m² dieser Fläche sowie mind. 1 heimischer, standortgerechter Laubstrauch je 20 m² dieser Fläche, für die östliche Eingrünung jedoch 1 Laubbaum je 60 m² und 1 Strauch je 10 m² (siehe Pflanzliste in Begründung). Vorhandener Baum- oder Strauchbestand wird jeweils angerechnet.
- 6.3. Alle gemäß Planzeichen A.11.2 sowie Festsetzung C.4.4 und 6.2 zu pflanzenden Bäume sind als heimische, standortgerechte Laubbäume in autochthoner Qualität, für Bäume gemäß Planzeichen A.11.2 in max. 5 m vom festgesetzten Standort, zu pflanzen. Die Mindestpflanzgröße für Bäume beträgt 3 x v. Stammumfang 18-20 cm, für Sträucher 3 x v., Höhe mind. 100 cm. Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen. Die Pflanzung hat innerhalb eines Jahres nach der Nutzungsaufnahme des Gebäudes zu erfolgen.

- 6.4. Zu erhaltende und zu pflanzende Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgestorbene Bäume sind bis zum Ende der darauffolgenden Pflanzperiode in gleicher Wuchsordnung zu ersetzen.
- 6.5. Vor Beginn der Erdarbeiten sind zum Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) ortsfeste Baumschutzzäune gemäß Empfehlungen des Landratsamtes "Baumschutz auf Baustellen - Tipps zum richtigen Umgang mit Bäumen", Stand: 2/2018 zu erstellen und dauerhaft während der Bauzeit zu erhalten. Abgrabungen im Wurzelbereich von Bäumen müssen fachgerecht (Handgrabung, Wurzelvorhang) ausgeführt und vor Wintereinbruch wieder verfüllt werden (vgl. Anhang zur Begründung).
- 6.6. Beim Verlegen von Leitungen aller Art muss der Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) unterfahren werden (z.B. Spülbohrung). Ist eine Spülbohrung z.B. aus geologischen Gründen nicht möglich, so dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ab 2 cm nicht durchtrennt werden.

7. Artenschutz

- 7.1. Aus artenschutzrechtlichen Gründen müssen Baumfällungen außerhalb der Brutzeit erfolgen, d.h. sie sind nur zwischen 1.10. und 29.2. zulässig.
- 7.2. Rodungen von Höhlenbäumen müssen von einer ökologischen Bauaufsicht begleitet werden. Höhlenstammabschnitte sind möglichst schonend zu bergen und am verbleibenden Baumbestand bis spätestens 15.04. fachgerecht anzubringen. Sofern eine Bergung nicht möglich ist, müssen die Bäume vor Abtransport für mindestens 3 Tage mit Temperaturen über Null gelagert werden, so dass Fledermäuse die Höhlen verlassen können. Pro gerodetem Höhlenbaum ist bis 15.04. ein zukunftsfähiger Biotopbaum auszuweisen und zu sichern sowie mindestens drei Fledermauskästen am Baumbestand im Umfeld fachgerecht anzubringen.
- 7.3. Vor Baufeldfreimachung ist bis 01.09. um den Waldbereich ein Amphibienschutzzaun zu errichten und die Tiere bis 15.04. während ihrer Aktivitätsphasen in der Bauzeit täglich abzufangen und umzusetzen.
- 7.4. Im Bereich der südlich angrenzenden Waldflächen auf Fl.Nr. 507, Gemarkung Steinebach, sind nach Vorgabe der ökologischen Bauaufsicht bis 1.10. zwei Haufen aus Totholz, organischem Material und größeren Steinen als Amphibienverstecke zu errichten. Diese sind auf einer Fläche von je mind. 1 m² mind. 0,4 m hoch anzuschütten.
- 7.5. Lichtschächte, Gullideckel und andere technische Einbauten sind amphibienicher auszuführen.
- 7.6. Größere Glasflächen (> 4 m²) sind durch Anbringen von senkrechten Mustern oder Verwendung von Vogelschutzglas gegen Vogelschlag zu sichern.
- 7.7. Insektenschutz
 - 7.7.1. Es sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden, da diese einen geringen UV- und Blauanteil haben.
 - 7.7.2. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Ebenso ist auf geneigte Lampen zu verzichten.
 - 7.7.3. Es sind Lampenkonstruktionen auswählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekofferte Leuchtanlagen)
 - 7.7.4. Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.

D. Hinweise

1. Allgemeines

- 1.1. Bei der Planung von Gebäuden sind die Topographie und insbesondere die Hanglage mit abfallendem Gelände nach Norden zu berücksichtigen.
- 1.2. Auf die Satzungen der Gemeinde Wörthsee über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 17.12.2018, Gestaltungssatzung vom 21.12.2004 hinsichtlich Mobilfunkanlagen sowie die Ortsgestaltungssatzung in der Fassung der 3. Änderungssatzung vom 07.12.2009, bekannt gemacht am 08.12.2009 bzgl. Einfriedungen wird hingewiesen.
- 1.3. Jedem Bauantrag, Antrag auf Genehmigungsfreistellung oder Antrag im Zustimmungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizugeben. In diesem sind die durch Festsetzung zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Gehölze nach Art und Standort mit etwaigen Schutzmaßnahmen, die befestigten Flächen sowie der Geländeverlauf darzustellen.

2. Boden-, Denkmal- und Umweltschutz

- 2.1. Derzeit sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Art. 1 BayBodSchG).
- 2.2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und müssen dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekanntgemacht werden.
- 2.3. Im Planungsgebiet können Starkregenereignisse auftreten, die zu extrem abfließendem Oberflächenwasser führen können. Das Gebäude sollte so errichtet werden, dass es vor wild abfließendem Wasser und Rückstau geschützt ist.

3. Ver- und Entsorgung

- 3.1. Die auch im Kellergeschoss untergebrachten Abfallsammelbehälter sind am jeweiligen Abholungstag zur nächstgelegenen öffentlichen Straße zu bringen und nach der Entleerung abzuholen.
- 3.2. Grundsätzlich ist der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers Vorrang zu geben.
- 3.3. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Wasserversorgungsanlage und die zentrale Abwasserentsorgung anzuschließen.

4. Wasserwirtschaft

- 4.1. Gegen ggf. auftretendes Schicht- und Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- 4.2. Es wird auf die Möglichkeit von wild abfließendem Wasser hingewiesen. Wild abfließendes Wasser darf gem. § 37 WHG nicht so verändert werden, dass daraus Ober- oder Unterliegern Nachteile entstehen.

5. Immissionsschutz

5.1. (wird ergänzt)

V. Verfahrensvermerke

Der Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 76 wurde vom Gemeinderat am 29.04.2020 gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs.1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom, hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs.2 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom erfolgte mit Schreiben vom (§ 4 Abs.2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes in der Fassung vom, zuletzt geändert am, wurde vom Gemeinderat am gefasst (§10 Abs.1 BauGB).
ausgefertigt:

Wörthsee, den
Christel Muggenthal, 1. Bürgermeisterin

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am ; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom, zuletzt geändert am in Kraft. (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wörthsee, den
Christel Muggenthal, 1. Bürgermeisterin