

## 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 Bebauungsplan Einkaufsmarkt Walpertskirchen als Satzung.

## FESTSETZUNGEN

### 1. Räumlicher Geltungsbereich

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

### 2. Art der Nutzung

 Sondergebiet  
Lebensmitteleinzelhandel

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben und sonstigen Betrieben und Einrichtungen der Nahversorgung als Ergänzung.

### 2.2 Zulässig sind

- Betriebe, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, insbesondere Lebensmittelmärkte mit dem üblichen Food- und Non-Food-Sortiment incl. Abholstation, Getränkeabteilung, Außenverkauf, Backshop/Bäckerei mit Café und Außenverkauf, Metzgerei
- ergänzende, dem Lebensmitteleinzelhandel untergeordnete Betriebe und Anlagen der Nahversorgung wie Pack- und Paketstationen von Paketdienstleistern oder Versandhandelsbetrieben, Paketshops, Postshops, Servicestationen von Bankhäusern, Geldautomaten, Lotto-/Foto-Annahmestellen, Ladesäulen für Elektrofahrzeuge, etc.
- Räume für freie Berufe entsprechend § 13 BauNVO, z.B. Arztpraxen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Apotheken
- Nebenanlagen wie z.B. Einkaufswagenabstellplätze, Schaukästen, Mülltonnenabstellplätze
- Stellplätze

2.3 Die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs darf 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (Hinweis: der Ausschluss einer unzulässigen Agglomeration im Sinne von Nr. 5.3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) wird in weiteren Verfahren vorbehalten geregelt. Eine entsprechende Festsetzung wird ergänzt).

### 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 0,94 überschritten werden.

3.2 Es sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

### 4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellplätze, Nebenanlagen

4.1 Gebäude sind in abweichender Bauweise als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand mit einer Länge von höchstens 78 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  öffentliche Grünfläche: Straßenbegleitgrün

5.4  Einfahrt: Tore und Schranken sind an der Einfahrt nicht zulässig.

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

5.6  Fläche zur Begründung eines Geh- und Fahrrechts zugunsten der Gemeinde Walpertskirchen zur Weitergabe an die Allgemeinheit

5.7  Fläche für Versorgungsanlagen: Trafostation

### 6. Gestaltung

6.1 Dächer von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 100 m<sup>2</sup> sind nur als Flachdächer, Pultdächer mit einer Neigung von bis zu 10° und Satteldächer mit einer Neigung von bis zu 20° zulässig. Dachgauben, Zwerghäbel und Dacheinschüsse sind unzulässig (Hinweis: Lichtkuppeln und Lichtbänder sind keine Dacheinschüsse 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. Attikaverbleiche.

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 Anstrahlung der Fassaden mit Licht ist nur im Erdgeschoss und nur an den zur Hauptstraße ausgerichteten Fassaden zulässig.

6.4 Einfriedungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wiedschtäzüne zur Entwicklung festgesetzter Pflanzen.

### 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 vor der Einführung der Werbeanlagen sind 2 m von Werbeanlagen mit einer Einzelfläche von bis zu 5 m<sup>2</sup> und einer Gesamtfläche von höchstens 15 % der Außenwandfläche zulässig. An der Südwestfassade ist keine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen dürfen nicht nach oben über die Außenwand ragen.

7.3 Freistehende Werbeanlagen: im Geltungsbereich ist ein Pylon an der Einmündung der Erschließungsstraße in die Hauptstraße zulässig:

 Pylon: Werbeanlage mit bis zu 10,00 m<sup>2</sup> Fläche je Ansichtsseite und einer Höhe von maximal 5,00 m.

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 von Fahrrad- und Einkaufswagenstellplätzen sind freistehende Schaukästen zulässig.

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

### 8. Grünordnung, Natur und Landschaft

8.1  zu pflanzender Laubbau mit Vorgabe der Mindest-Wuchsordnung, z.B. III; Pflanzqualität mindestens Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammdurchmesser 16-18 cm, mit Ballen

Eine geringe Abweichung von einzelnen Baumstandorten kann zugelassen werden.

8.2 Die Pflanzgrube für Bäume der Wuchsordnung I muss mindestens 18 m<sup>3</sup> groß sein, für Bäume der Wuchsordnungen II und III mindestens 12 m<sup>3</sup>. Die Pflanzgruben müssen mindestens 1,50 m tief sein.

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

8.4 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu begrünen und zu bepflanzen.

8.5  Fläche für folgende Maßnahme zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Entwicklung einer freiwachsenden, artenreichen Hecke aus gebietseigenen Laubgehölzen, mit vorgelegtem Gras-/Krautsaum. Die Gehölze sind dreireihig versetzt mit Pflanzenabstand 1,5 bis 2,0 m zu pflanzen, mit stellenweisen Einbuchtungen zur Erhöhung der Strukturielfalt sowie vereinzelt Bäumen. Die Hecke ist auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen. Abschnittsweise Mahd des Saumes im zweijährigen Turnus.

 zu pflanzen Hecke

Die Fläche wird dem Sondergebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche zugeordnet (Hinweis: die Ausgleichsfläche ist 619 m<sup>2</sup> groß. Im weiteren Verfahren werden zusätzliche Ausgleichsflächen ergänzt.).

8.6 Auf der Ausgleichsfläche nach Nr. 8.5 sind bauliche Anlagen unzulässig, ausgenommen Stützposten und Verbisschutzmaßnahmen.

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

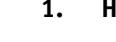
9. Immissionsschutz

(Hinweis: nordwestlich des Sondergebietes verläuft die Bahnstrecke München-Mühldorf. Auf die Geräuschenwicklung durch den Bahnverkehr und daraus resultierende mögliche Beeinträchtigungen wird hingewiesen.)

9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume in der Nordwestfassade nicht zulässig.

## SONSTIGE PLANZEICHEN UND HINWEISE

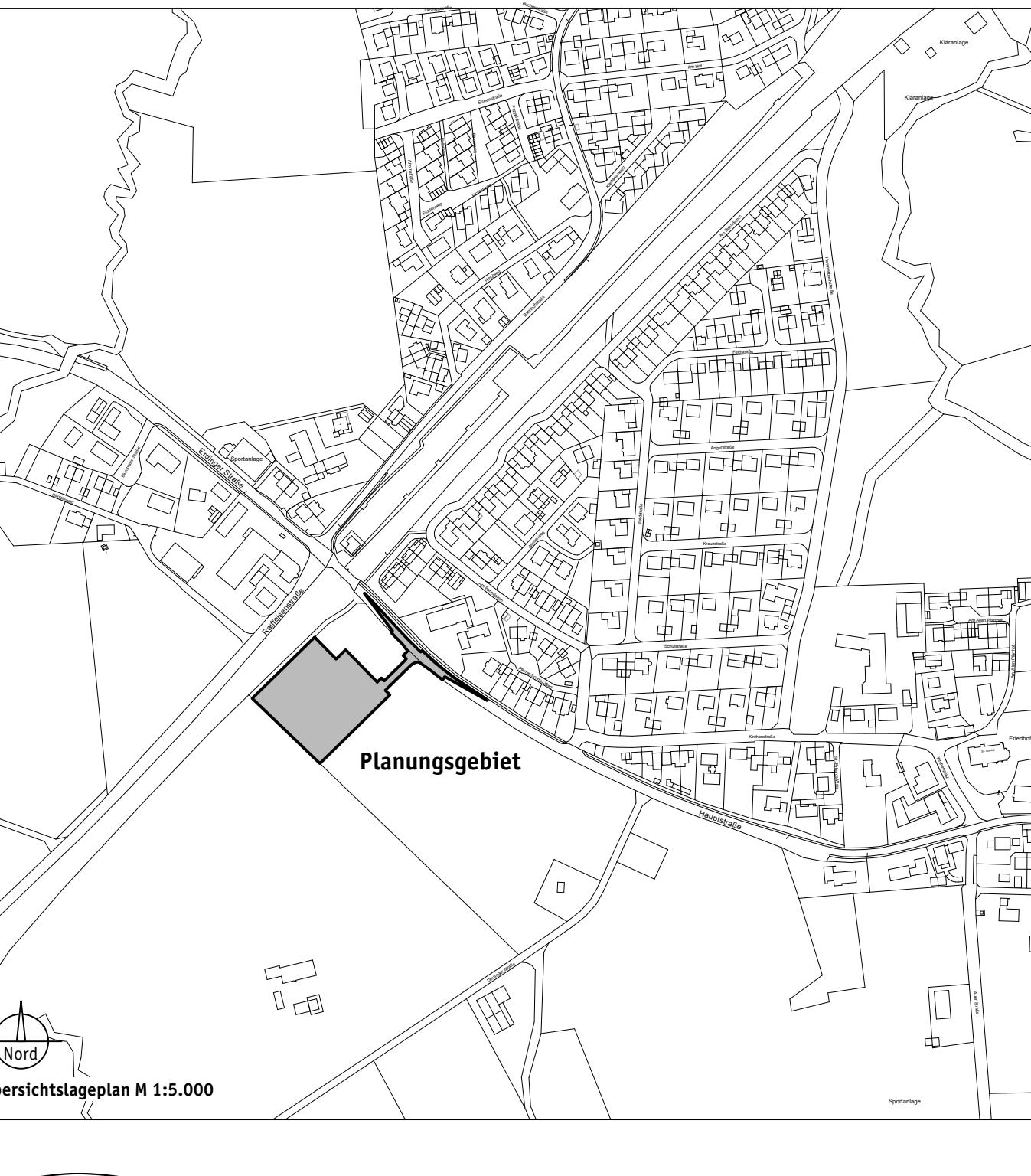
### 1. Höhenangaben

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

1.2  Höhenlinie mit Höhenangabe über Normalhöhennull Geobasisdaten © Bayrische Vermessungsverwaltung

### 2. Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen

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



## Gemeinde Walpertskirchen Bebauungsplan Einkaufsmarkt Walpertskirchen

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gefasst am 13. November 2025

2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom ..... vom ..... bis .....

3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... vom ..... bis .....

4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom ..... vom ..... bis .....

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom ..... vom ..... bis .....

6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom ..... mit Begründung vom ..... am ..... Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Hörlkofen, den ..... Erster Bürgermeister Franz Hörmann (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am .....; dabei wurde auf die Rechtsfolgen des § 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).

Hörlkofen, den ..... Erster Bürgermeister Franz Hörmann (Siegel)