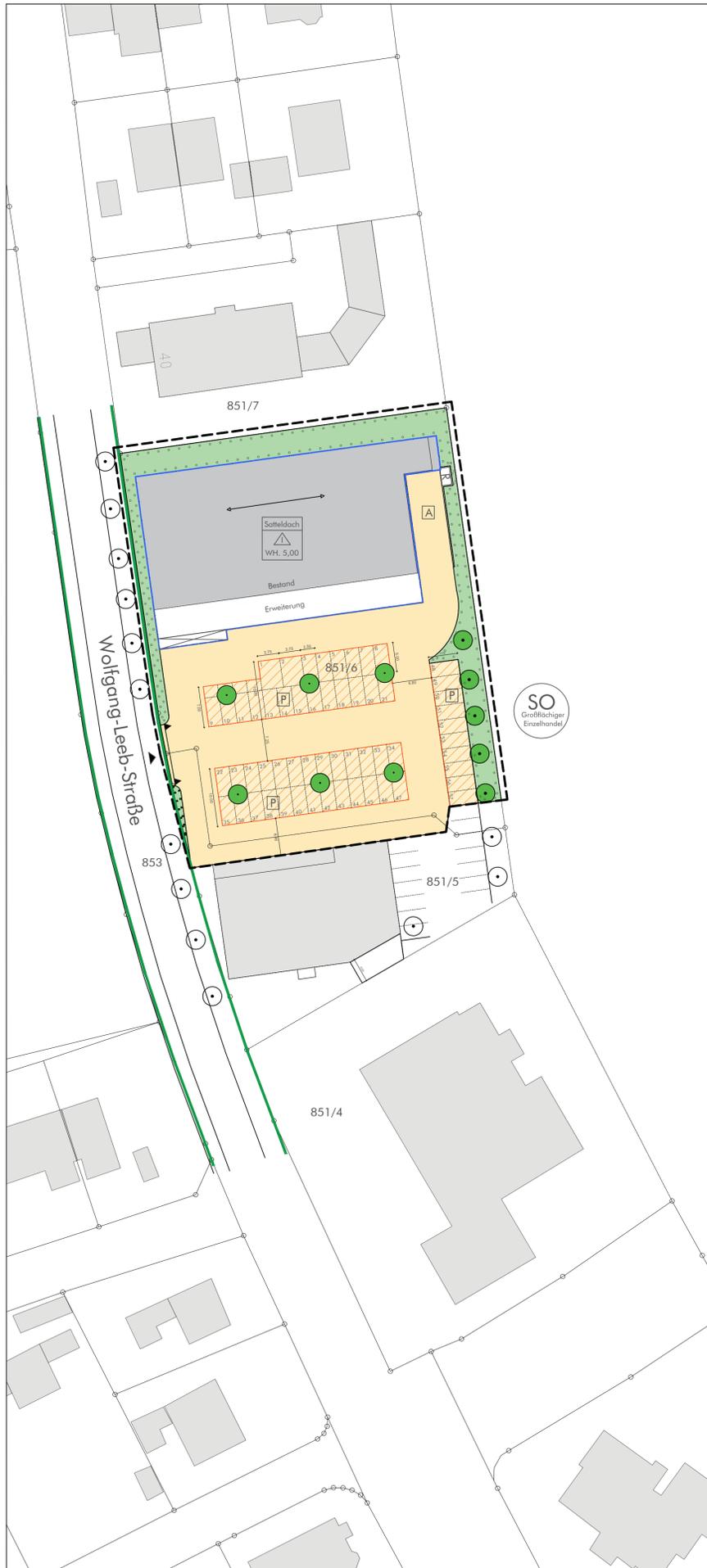


# I. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 1 bis 15 BauNVO)  
 (SD) Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel nach § 11 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB - §§ 16 BauNVO)  
 zulässige Grundflächenzahl für bauliche Anlagen: GRZ = 0,36  
 zulässige Verkaufsfläche: 1.050 m<sup>2</sup>  
 zulässige Geschossigkeit bei max. Außenwandhöhe 5,00 m: I  
 zulässige Geschossfläche: 1.400 m<sup>2</sup>
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB - §§ 22 und 23 BauNVO)  
 Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)  
 private Verkehrsflächen  
 Umgrenzung Stellplätze  
 private Parkflächen
- Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 private Grünflächen  
 Baum zu erhalten
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung  
 Anlieferung  
 Reststoffplatz  
 Firstrichtung  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Einfahrt / Eingang  
 Einfahrtbereich  
 Maßzahlen in Meterangaben, z.B. 5,00 m  
 Flurstücksgrenzen  
 Flurstücksbezeichnung

# 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "ÖSTLICH DER WOLFGANG-LEEB-STRASSE" M 1:500



# II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 1 - 21a BauNVO)  
 1.1 **Art der baulichen Nutzung**  
 Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO. Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter (einschließlich Windfang und Kassenbereich) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.050 m<sup>2</sup>.  
 1.2 **Maß der baulichen Nutzung**  
 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf nur durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten (Verkehrsflächen) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,86 überschritten werden.  
 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist unzulässig.  
 Die Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 der BauNVO wird ausgeschlossen.
- Bauliche Gestaltung**  
 Wandhöhe: max. 5,00 m  
 Ab natürlicher Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.  
 Fassade: Fassaden sind in gedeckten Farbtönen auszuführen. Giebellflächen und obere Wandflächen können mit Aluminium-Wellblechen ausgeführt werden.  
 Dachform: Satteldach, Pultdach oder Flachdach  
 Flachdach für Erweiterungsgebäude und untergeordnete Bauteile sowie angebaute Eingangsbereiche  
 Dachneigung: Satteldach oder Pultdach: 6 - 30°  
 Flachdach: 1 - 5°  
 Dachdeckung: Satteldach: unlaserte Dachziegel und Pfannen in gedeckten Rottönen  
 Pultdach/Flachdach: Extensive Dachbegrünung oder Trapezblech in gedeckten Grautönen  
 Firstrichtung: First in Richtung der Gebäudelängsachse.
- Bauweise** (§ 22 BauNVO)  
 Im Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für die offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände nach BayBO einzuhalten sind.
- Geländeänderung im Planungsgebiet**  
 Geländeänderungen (Abgrabungen, Aufschüttungen) zum bestehenden Gelände sind nicht zulässig. Geländeangleichungen zum Straßenrand hin sind zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellflächen zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind unzulässig.
- Einfriedungen**  
 Zulässig sind zur Grundstückseinfriedung entlang der Wolfgang-Leeb-Straße transparent wirkende Metall- und Holzzäune mit überwiegend senkrechten Elementen bis 1,20 m Höhe. An den übrigen Grenzen sind auch Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe zugelassen. Der Abstand zwischen Geländeoberkante und Zaunfeld muss mindestens 15 cm betragen.
- Niederschlagswasserbehandlung**  
 Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf den Grundstücken anfallende, nicht verwendete Regenwasser und Oberflächenwasser auf diesen Grundstücken zur Verdunstung und/oder Versickerung zu bringen. Eine Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig.
- Verkehrsflächen**  
 Bei Erneuerung der Stellplätze und Verkehrsflächen sind diese mit einem wasser- und gasdurchlässigen Belag zu befestigen (z.B. Natursteinpflaster, Betonpflaster mit breiten Fugen, Rasengittersteine oder Schotterbelag). Eine Asphaltbauweise ist unzulässig.
- Abstandsflächen**  
 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO ist angeordnet.
- Grünordnung / Naturschutz / Baumschutzmaßnahmen**  
 Es gelten die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Bestehende Gehölze sind durch fachgerechte Schutzmaßnahmen vor Baubeginn zu sichern. Beschädigungen des Kronen- und Wurzelbereichs von Baumpflanzungen sind unzulässig. Bei Verlust von Pflanzen ist innerhalb der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- Werbeanlagen/Beleuchtung**  
 Werbeanlagen an Fassaden und Vordach sind bis zu einer Größe von 5,00 x 2,50 m (l/h) zulässig.  
 Werbeanlagen jeglicher Art auf den Hauptdächern sind unzulässig.  
 Werbeanlagen mit Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.  
 Die Nachtbeleuchtung muss so ausgeführt werden, dass die umliegende Bebauung nicht beeinträchtigt wird. Eine notwendige nächtliche Beleuchtung muss auf ein Minimum reduziert werden (Intensität und Art der Beleuchtung, Artenschutz).
- Solar- und Photovoltaikanlagen**  
 Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in die Dachfläche integriert oder in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von der Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage - angebracht werden.
- Ruhezeiten / Lärm**  
 13.1 Lieferverkehr und Ladelätigkeit sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr nicht gestattet.  
 13.2 Als schalltechnische Orientierungswerte sind tagsüber 55dB (A) und nachts 45 dB (A) festgesetzt. (gemäß TA-Lärm)

# III. TEXTLICHE HINWEISE

- Landwirtschaft**  
 Mögliche Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu dulden.
- Wasserwirtschaft**  
 Ein evtl. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Diesellagerung, Betankung von Baustellenfahrzeugen u.ä.) hat entsprechend den einschlägigen Vorschriften, insbesondere der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung - VawS) zu erfolgen.  
 Eine Lagerung von wassergefährdender Stoffe ist nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig: Die Eignung der Behälter ist vor Einbau nachzuweisen. Dieser Nachweis ist dem Sachverständigen bei der erstmaligen Prüfung vorzulegen. Anlagen und Anlagenteile müssen in einem ausreichend standstilligen Lagerraum bzw. Gebäudgeschoss untergebracht werden. Für Anlagenteile außerhalb des Lagerraumes gelten die oben genannten Anforderungen. Die Lagergüter müssen standstillig und in einem derart funktionierenden Zustand aufgestellt sein, dass keine wassergefährdenden Stoffe austreten können.
- Brandschutz und Löschwasserversorgung**  
 Die Zugänglichkeit und Anfahrbarkeit ist gemäß den Richtlinien über die Flächen für die Feuerwehr auszuführen. Für die Löschwasserversorgung ist das DVGW-Blatt W 405 anzuwenden. Die Löschwassermenge ist mit dem Kreisbrandrat abzustimmen. Diese ist über Hydranten und andere genormte Löschwasserentnahmestellen (z.B. unterirdischer Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230) sicherzustellen.
- Bodendenkmäler**  
 Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.  
 Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.  
 Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

# ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1: 5.000



# 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 20 "ÖSTLICH DER WOLFGANG-LEEB-STRASSE"



**Planunterlagen:**  
 Amtliche Flurkarten der Vermessungsämter im Maßstab 1:1000, Stand Vermessung von 1980. Nach Angabe des Vermessungsamtes nicht zur genauen Maßnahme geeignet.  
 Untergrund:  
 Aussagen und Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten noch aus Zeichnung und Text abgeleitet werden.  
 Nachrichtliche Übernahmen:  
 Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.  
 Urheberrecht:  
 Für die Planung behalte ich mir alle Rechte vor. Ohne meine vorherige Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

30.04.2020

- Verfahrensvermerk Bebauungsplan**
- Der Stadtrat Tegernsee am Inn hat in der Sitzung vom 20.02.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "östlich der Wolfgang-Leeb-Straße" beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 11.03.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.01.2020 hat in der Zeit vom 23.03.2020 bis 24.04.2020 stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 23.01.2020 hat in der Zeit vom 23.03.2020 bis 24.04.2020 stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 beteiligt.
  - Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 30.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.06.2020 bis 10.07.2020 öffentlich ausgelegt.
  - Die Stadt Tegernsee am Inn hat mit Beschluss des Stadtrates vom 23.07.2020 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 "östlich der Wolfgang-Leeb-Straße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 30.04.2020 als Satzung beschlossen.
- Tegernsee am Inn, den..... (Siegel)  
 Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister
- Tegernsee am Inn, den..... (Siegel)  
 Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister
- Tegernsee am Inn, den..... (Siegel)  
 Dr. Tobias Windhorst, 1. Bürgermeister
- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 mit den Festsetzungen i. d. Fassung vom 30.04.2020 sowie die Begründung (Geheft v. 30.04.2020) sind Bestandteil der Satzung.

Land Schafft Raum  
 Hochstraß 1A, 84568 Pleiskirchen  
 Tel: 08635-8399960, Fax: 08702-5689778  
 Email: info@landschaffraum.com

**Bearbeitung:** Sarah Härtl  
 Landschaftsarchitektin

Land Schafft Raum  
 LANDSCHAFTSARCHITEKTUR