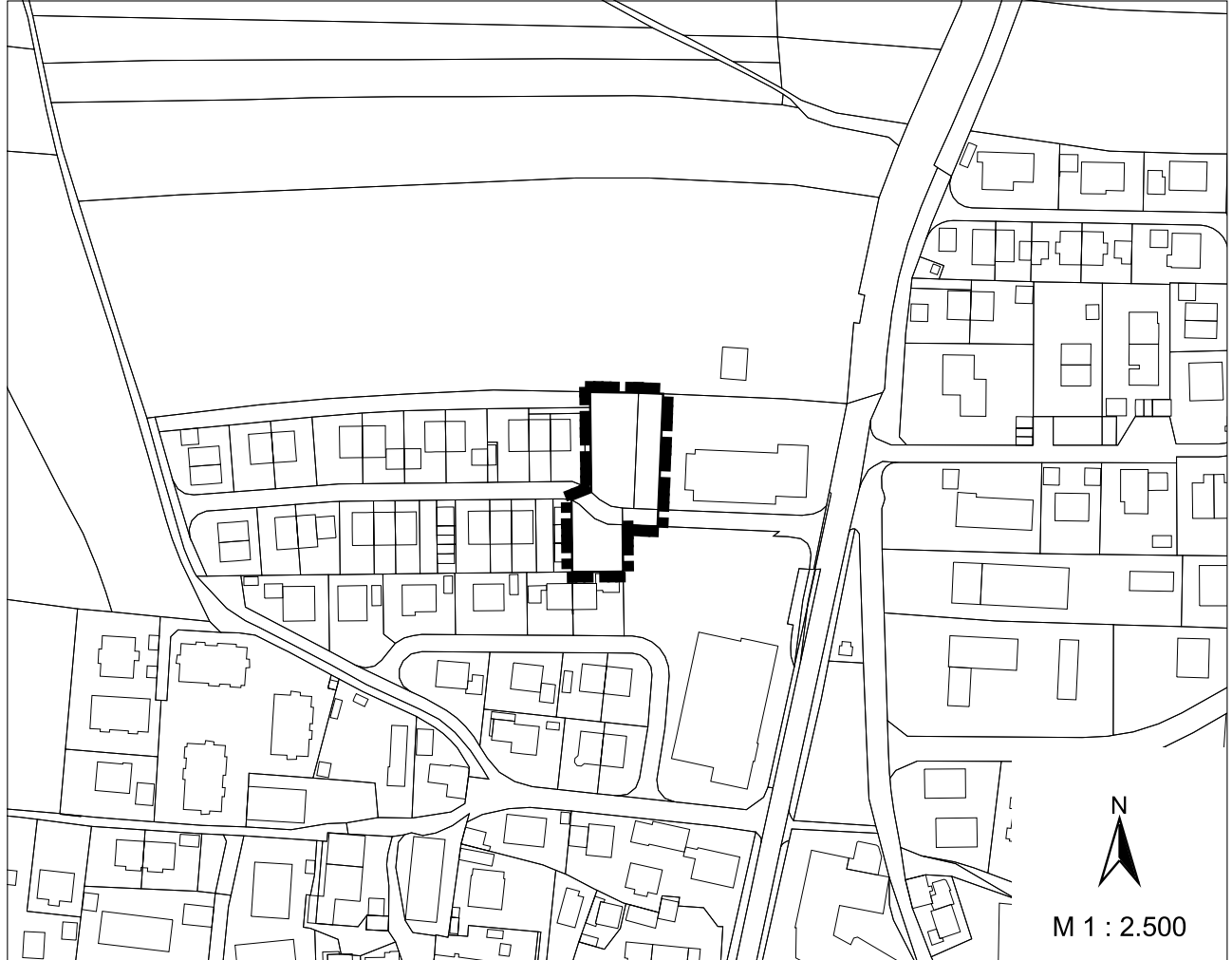


GEMEINDE BENEDIKTBEUERN

BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHR, DIENSTLEISTUNG, EINZELHANDEL" - 2. ÄNDERUNG

für den aus der Planzeichnung ersichtlichen Bereich der Gemeinde Benediktbeuern

Lageplan



Die Gemeinde Benediktbeuern erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB),
Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und
der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
diesen Bebauungsplan der Innenentwicklung als

SATZUNG

Fassung vom: 31.08.2026

Planfertiger:

Planungsbüro U-Plan
Mooseurach 16, 82549 Königsdorf
Tel. 08179/925540 Fax 08179/925545
E-Mail: mail@buero-u-plan.de
Internet: www.buero-u-plan.de



Auskünfte:

Gemeinde Benediktbeuern
Prälatenstraße 7, 83671 Benediktbeuern
Tel. 08857/69130 Fax 08857/691313
E-Mail: info@benediktbeuern.de
Internet: www.benediktbeuern.de



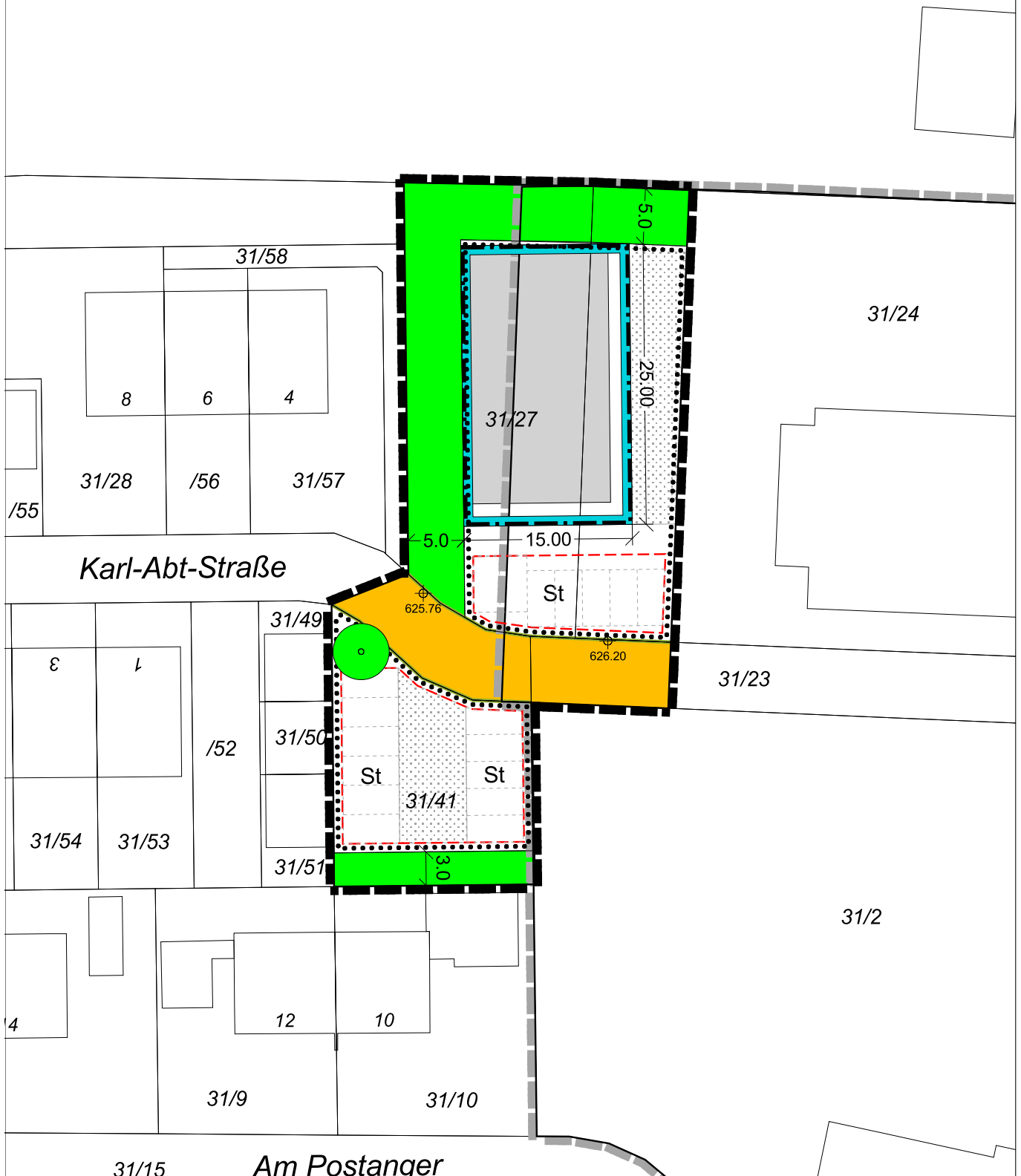
BEBAUUNGSPLAN "FEUERWEHR, DIENSTLEISTUNG, EINZELHANDEL" - 2. ÄNDERUNG,
GEMEINDE BENEDIKTBEUERN

Fassung vom: 31.08.2026

Planfertiger: Planungsbüro U-Plan



M 1 : 500



Bebauungsplan „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ - 2. Änderung und Erweiterung, Gemeinde Benediktbeuern

A) Festsetzungen

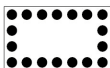
1. Geltungsbereich



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“

Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ - 1. Änderung, in Kraft getreten am 14.02.2014 sowie den Bebauungsplan „Westlich neues Feuerwehrhaus“, in Kraft getreten am 11.05.2018

2. Art der baulichen Nutzung



Fläche für Gemeinbedarf -
Zweckbestimmung Feuerwehr, Gesundheit (BRK)

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Die zulässige Grundfläche für den Hauptbaukörper beträgt 305 m².
- 3.2 Die zulässige Grundfläche für Stellplätze und Zufahrten beträgt 520 m².
- 3.3 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe in Meter, gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens der Fahrzeughalle bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut beträgt 5,20 m. Die Oberkante des Fertigfußbodens der Fahrzeughalle wird mit 626,80 m ü. NN festgelegt.

4. Baugrenze



Baugrenze

5. Verkehrsflächen / Stellplätze

- 5.1  Öffentliche Verkehrsfläche
- 5.2  Straßenbegrenzungslinie
- 5.3  Flächen für Stellplätze
Für die Befestigung von Stellplätzen sind wasserdurchlässige Beläge, wie z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder versickerungsfähige Pflastersteine zu verwenden.

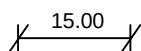
6. Grünordnung

- 6.1  Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist zu 75 % der Fläche mit standortgerechten, heimischen Baum- und Straucharten autochthoner Herkunft zu bepflanzen (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen).
- 6.2  Zu pflanzender Einzelbaum
Zulässig sind nur standortgerechte, heimische Baumarten autochthoner Herkunft (vgl. beispielhafte Pflanzliste unter Hinweisen). Geringfügige Abweichungen zu dem durch Planzeichen gekennzeichneten Standort sind möglich, sofern die Pflanzung ortsnah, quantitativ und qualitativ gleichwertig durchgeführt wird.
- 6.3 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind gleichwertig nachzupflanzen.
- 6.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Pflanzung von nicht heimischen Einzelgehölzen und Hecken (z. B. Thujen, Kirschlorbeer) sowie von Nadelgehölzhecken (z. B. Fichtenhecken) unzulässig.

7. Bauliche Gestaltung

Dachform
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 Grad. Der First darf außermittig verlaufen.

8. Sonstige Festsetzungen



Maßzahl in Metern, z. B. 15,00 m

B) Hinweise

1.  Flurstücksnummer, z. B. 31/27
2.  Bestehende Grundstücksgrenzen
3.  Geplanter Baukörper
4.  Geplante Zufahrten
5.  Stellplatzkonzept
6.  626.20 Höhenbezugspunkt in Meter über NHN, z. B. 626,20 m ü. NHN
7.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Feuerwehr, Dienstleistung, Einzelhandel“ - 1. Änderung, in Kraft getreten am 14.02.2014

8. Grünordnung/Freianlagen

8.1 Pflanzliste

Als standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher können beispielsweise gelten:

Bäume

Acer campestre (Feldahorn)
 Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
 Betula pendula (Birke)
 Carpinus betulus (Hainbuche)
 Fagus sylvatica (Buche)
 Prunus avium (Vogelkirsche)
 Quercus robur (Stieleiche)
 Salix caprea (Salweide)
 Sorbus aucuparia (Eberesche)
 Tilia cordata (Winterlinde)

Obstbäume regionaler Sorten

Pflanzqualitäten:
 Hochstämme, 2 xv., StU mindestens 10-12 cm
 oder Heister, verpflanzt,
 Höhe mindestens 100-150 cm;

zu pflanzende Einzelbäume:
 Hochstamm 3 xv. mit Ballen,
 Stammumfang mindestens 18-20 cm

Sträucher

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
 Corylus avellana (Hasel)
 Crataegus monogyna (Weißdorn)
 Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 Ligustrum vulgare (Liguster)
 Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
 Prunus spinosa (Schlehe)
 Rhamnus frangula (Faulbaum)
 Rosa arvensis (Ackerrose)
 Rosa canina (Hundsrose)

Pflanzqualitäten:
 Sträucher, verpflanzt,
 Höhe mindestens 60-100 cm

8.2 Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen, aus denen mindestens die Höhenlage der Gebäude, die Lage und Ausführung der Zufahrten, der Wege, der Stellplätze und der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen hervorgehen.

8.3 Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind bis spätestens einem Jahr nach Baubeginn auszuführen.

9. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

10. Wasserwirtschaft

10.1 Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von privaten Verkehrsflächen bzw. von Stellplätzen und das von Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist oberflächlich über die belebte Bodenzone (mind. 20 cm Oberboden) zu versickern. Sollte dies nicht möglich sein, ist das Wasser nach Vorreinigung (z. B. Absetzschacht, Absetzteich, Bodenfilter) über eine Versickerungsanlage (z. B. Mulde, Rigole) dem Untergrund zuzuführen. Soweit möglich und erforderlich sind Regenrückhaltesysteme mit verzögertem Abfluss vorzusehen.

Wasserwirtschaftliches Ziel ist die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers.

Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser müssen unabhängig davon, ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist oder nicht, den Regeln der Technik entsprechend gebaut und unterhalten werden.

Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) und TREN OG (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer) zu entnehmen.

Erlaubnispflichtige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser sind von einem privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft abzunehmen. Der Sachverständige muss vor Beginn der Maßnahme beauftragt werden.

10.2 Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage.

Unterirdische Wasserzisternen zur Speicherung von Dachflächenwasser zur Verwendung als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung sind zulässig.

Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVB Wasser V).

Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen. Solche Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

10.3 Abwasserentsorgung:

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

11. Altlasten und Bodenschutz

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

12. Telekommunikation/Kabel/Leitungen

Bei der Planung und Bauausführung ist darauf zu achten, dass Telekommunikationslinien nicht verändert werden müssen bzw. beschädigt werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 - siehe hier u. a. Abschnitt 6 - zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen, der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Die Sicherheit und der Betrieb von Anlagen der Bayernwerk AG darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von

2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

13. Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

13.1 Eventuelle Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen, welche sich aufgrund der umliegenden intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie der in Benachbarung liegenden landwirtschaftlichen Betriebe ergeben können, sind zu dulden.

13.2 Lärmbeeinträchtigungen durch Feuerwehreinsätze, die zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes erforderlich sind, sind ebenso wie Lärmbeeinträchtigungen durch Einsätze des Bayerischen Roten Kreuzes hinzunehmen.

C) Nachrichtliche Übernahmen

Die Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Benediktbeuern in der jeweils gültigen Fassung ist in allen Punkten, die in diesem Bebauungsplan nicht durch Festsetzungen speziell geregelt sind, zu beachten.

D) Ordnungswidrigkeiten

1. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschriften erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO.
2. Zuwiderhandlungen gegen die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, durch Beseitigung, wesentliche Beeinträchtigung oder Zerstörung, erfüllen den Tatbestand einer Ordnungswidrigkeit nach § 213 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

E) Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan i.d.F. vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis ausgeführt (Parallelbeteiligung nach § 4 a Abs. 2 BauGB).

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Gemeinde Benediktbeuern, den

.....
Anton Ortlieb
Erster Bürgermeister

.....
Siegel

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gemeinde Benediktbeuern, den

.....
Anton Ortlieb
Erster Bürgermeister

.....
Siegel