Gemeinde Sindelsdorf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

"Sondergebiet Tankstelle - Hochleiten I"

Präambel
Aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) erlässt die Gemeinde Sindelsdorf diesen Bebauungsplan
als Satzung.

Maßgebend für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.

PLANZEICHNUNG
M 1:1.000

I. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

0.0 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung / Anzahl an Wohneinheiten

1.1 SO Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GR 670 Zulässige Grundfläche in Quadratmeter; hier 670 m²

2.2 WH 5,50 Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier 5,50m

2.3 FH 5,50 Maximal zulässige First-/ Attikahöhe in Meter, hier 5,50m

2.4 o Bauweise; hier offene Bauweise

3. Bau- und Nutzungsgrenzen, Bauweise, Gestaltung

3.1 Baugrenze

4. Verkehrsflächen

4.1 Öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie

4.2 Bereiche für Zufahrten für LKW und PKW

4.3 Private Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

5.1 St Fläche für Stellplätze, Dimensionierung für Pkw

5.2 Ev Flächen für Energieverteilungsanlagen: Trafostation

5.3 N-M Fläche für Nebenanlagen: Preismastanzeige

5.4 Se Fläche für Servicestation (Staubsauger, Luftservice)

5.5 N+T Fläche für Nebenanlagen: unterirdische Tanks

5.6 N-H Fläche für Nebenanlagen: Hinweisschild Waschhalle

6. Grünordnung

6.1 Baum zu pflanzen; Arten und Mindestqualität entsprechend der Liste Ziffer III 3.1

6.2 Private Grünfläche

6.3 Strauchgruppe aus 3 Einzelsträuchern; Arten und Mindestqualität entsprechend der Liste Ziffer III 6.4

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

1.0 1342 Auszug aus der Digitalen Flurkarte mit Angabe von Flurgrenzen /-nummern sowie des Gebäudebestands

2.0 Maßzahlen in Meter

3.0 Sichtdreieck

4.0 Bauverbotszonen:
20m ab Fahrbahnrand zur B472

5.0 Straßenplanung AS Sindelsdorf und Einmündung Gemeindeverbindungsstraße Überplanung von drei Knotenpunkten
(gbu- Beratende Ingenieure GmbH- Stand September 2025)

6.0 Nutzungsschablone:

Baufeld 01	
Tankstelle mit Shop	Bezeichnung
GR 670 m²	maximal zulässige Grundfläche in m², hier 670m²
WH 5,50	maximal zulässige Wandhöhe (WH), hier 5,50 m
FH 5,50	maximal zulässige First-/ Attikahöhe (FH) in Meter
o	offene Bauweise

Nummer des Baufeldes, hier Baufeld 01

III. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich wird als Sonstiges Sondergebiet SO - Zweckbestimmung Tankstelle gemäß § 11 BauNVO festgesetzt.
zulässig sind:
1. Tankstellen einschließlich angeschlossener Einrichtungen (z.B. Verkaufsstätte mit einer Verkaufsfläche von max. 200 qm für Waren des Reisebedarfs, Gastronomie, Waschanlage, Servicestationen),
2. Nebenanlagen,
3. Stellplätze,
4. Werbeanlagen,
5. alle sonstigen für den ordnungsgemäßen Betrieb einer Tankstelle erforderlichen Einrichtungen

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 **Zulässige Grundflächen**
maximal zulässige Grundfläche (GR) in m²
Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis zu einem Gesamtversiegelungsgrad von max. 80% zulässig.

2.2 **Zulässige Wandhöhe in Meter, siehe Festsetzung durch Planzeichen**
Maximal zulässige **Wandhöhe** (WH) in Meter. Diese wird gemessen zwischen Oberkante (OK) Fertigfußboden (FF) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die OK FF ist wie folgt zu situieren: max. 50cm oberhalb der Oberkante (OK) Fahrbahndecke der Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich zum Grundstück.

3. Bau- und Nutzungsgrenzen, Bauweise

3.1 **Baugrenzen**
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO überschritten werden.

3.2 **Bauweise**
Es gilt die offene Bauweise.

3.3 **Abstandsflächen**
Die **Abstandsflächen** sind gemäß der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung in Verbindung mit der Abstandsflächensatzung zu bemessen und auch innerhalb der Baufenster einzuhalten.

4. Anforderungen an die Gestaltung

4.1 **Dächer**
Es sind **Flach- und Pultdächer** mit einer Neigung von 0°- 8° zulässig. Sie sind soweit es die Anforderungen zulassen, mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

5.1 **Flächen für Nebenanlagen**
Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen gemäß Ziffern I 5.2 bis 5.6 zulässig.

5.2 **Flächen für Nebenanlagen, Energieverteileranlagen (Trafostation)**
Innerhalb der festsetzten Fläche ist die Errichtung einer Trafostation mit einer Grundfläche von maximal 16m² und einer maximalen Anlagenhöhe von bis zu 2,50 m zulässig.

5.3 **Fläche für Nebenanlagen: Hinweisschild Waschhalle**
Im Bereich der Grünfläche entlang der Westgrenze ist ein Hinweisschild mit einer Grundfläche von maximal 4 m² und einer Anlagenhöhe von 2,00 m zulässig.

5.4 **Stellplätze für Pkw:**
Stellplätze sind im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze gemäß Ziffer I 5.1 zulässig. Die Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasenfugen- pflaster, -gittersteine etc.) auszuführen. Die Stellplätze sind zur festgesetzten Grünfläche hin mit einem Kantenstein vor Befahren zu schützen. Dabei sind zwischen den Kantensteinen Lücken zum Abfluss des Oberflächenwassers vorzuhalten. Eine Überdeckung der Grünfläche durch die Karrosserie bis zum Radstand ist zulässig.

6. Grünordnung

6.1 **Baum zu pflanzen:**
An den festgesetzten Standorten sind Bäume zu pflanzen. Arten und Mindestqualität sind Ziffer 6.4 zu entnehmen. Die Lage der Bäume darf bis maximal 5m von den festgesetzten Standorten in der Planzeichnung abweichen. Die Bäume sind durch einen Dreibock zu sichern und mit einem Verdunstungsschutz zu versehen.

6.2 **Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün und Ortsrandeingrünung:**
Die festgesetzten Grünflächen sind mit Sträuchern und Bäumen gem. Ziffer I 6.1 und 6.3 zu bepflanzen.
Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen und zu entwickeln (zweimalige Mahd nach dem 15.06., Abfuhr des Mahdguts, Verzicht auf Düngung). Eine Ansaat mit artenreichen Wildblumenmischungen ist zulässig.

6.3 **Pflanzlisten mit Angabe der Gehölzarten und Qualitäten:**
Für Grünflächen sind ausschließlich heimische Gehölzarten (aus zertifiziert gebietseigener Herkunft aus dem Vorkommensgebiet 6.1 – Alpenvorland bzw. gemäß FoVHgV) zulässig. Empfohlene Gehölzarten sind in der nachstehenden Liste aufgeführt (in Klammern die Angabe der Mindestqualität).

6.4

(1) Großbäume (Sol. 3xv mB. StU. 10-12)		(2) Kleinbäume (Heister 2xv, H 150-175)	
Acer platanoides	*Spitz- Ahorn*	*Acer campestre*	*Feldahorn*
Acer pseudoplatanus	*Berg-Ahorn*	*Betula pendula*	*Birke*
Tilia cordata	*Winter-Linde*	*Carpinus betulus*	*Hainbuche*
Quercus robur	*Stiel-Eiche*	*Sorbus aucuparia*	*Eberesche*
(3) Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)			
Amelanchier lamarckii	*Felsenbirne*		
Berberis vulgaris	*Berberitze*		
Cornus sanguinea	*Roter Hartriegel*	*Corylus avellana*	*Haselnuss*
Crataegus monogyna	*Eingriffl. Weißdorn*	*Crataegus laevigata*	*Zweigriffl. Weißdorn*
Ligustrum vulgare	*Gewöhnl. Liguster*	*Prunus spinosa*	*Schlehe*
Sambucus nigra	*Schwarzer Holunder*		
Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern.			

6.5 Die **unbebauten Flächen** der bebauten Grundstücke, die nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Zufahrten, Nebenanlagen o.ä.) benötigt werden, sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

6.6 **Ausfallende Gehölze** sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Listen unter Ziffer 6.4.

6.7 Der **Versiegelung** des Bodens ist entgegenzuwirken. Befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Stellplätze sind als wasserdurchlässige Flächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Die weiteren Bewegungs- und Lagerflächen sind nur dann mit einer geschlossenen Decke zu versiegeln, wenn innerbetriebliche Vorgaben dies zwingend erfordern (z.B. bei Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen).

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 **Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung**
Dem Bebauungsplan wird zudem ein Ausgleich auf der Fl.-Nr. XXX Gemarkung XXX zugeordnet. Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind der Begründung zu entnehmen. Die Festlegung erfolgt vor Satzungsbeschluss.

8. Artenschutzrechtliche Belange

8.1 **Leuchtkörper**
Diese dürfen nach oben kein Licht abstrahlen. Es sind so genannte full-cut-off-Leuchten zu verwenden mit einem Abstrahlwinkel <70°, um Irritationen für Zugvögel zu vermeiden. Die Farbtemperatur ist <3.000K zu wählen. Außenbeleuchtungen sind, soweit Sicherheitsgründe keine anderen Anforderungen stellen, nachts nicht durchgehend anzustellen, sondern mit einem Bewegungsmelder zu versehen. Die Wellenlänge des abgestrahlten Lichts sollte idealerweise zwischen 500 und 680nm liegen.

8.2 **Kollisionsrisiken**
Zur Minimierung des Kollisionsrisikos ist entsprechend dem Vermeidungsgebot im Bereich von Verglasungen oder großflächigen Glaselementen, Fensterbändern etc. dem Vogelschutz Rechnung zu tragen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Die Maßnahmen haben zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen.

8.3 **Zäune**
Zäune sind ohne Sockel auszuführen; ferner ist ein Durchlass von 15 cm (Abstand Boden – Zaun) vorzusehen.

9. Werbeanlagen

9.1 Im Bereich der Einfahrt von der Bundesstraße (außerhalb der Anbauverbotszone) ist ein Preisanzeigen-Pylon (Nebenanlage: N-M) zulässig.
Die Höhe der Anlage wird auf 12,00 m begrenzt und ist in Richtung der Bundesstraße auszurichten.

9.2 Die Höhe der Werbeanlagen wird jeweils an der Oberkante des Fußes der Werbeanlage bis zum höchsten Punkt der Anlage gemessen und ist auf die Oberkante (OK) Fahrbahndecke der Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich zum Grundstück zu situieren.

9.3 Private Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Dabei sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, Werbeanlagen mit wechselnden Bildern oder mobile Werbeanlagen unzulässig.

IV. HINWEISE DURCH TEXT

1.Bodendenkmäler
Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler zutage treten, unterliegen diese der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG.

2.Vorsorgender Bodenschutz
Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterbo-den sind möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

3.Altlasten und schädliche Bodenveränderungen
Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Garmisch- Partenkirchen, Bodenschutzbehörde zu informieren (Mitteilungspflicht nach Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen.

4.Versorgungsleitungen
In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen zur Unterbringung von Versorgungsleitungen (Strom, Wasser, Telekommunikation, etc.) vorzusehen. Die Lage bestehender Versorgungsleitungen ist vor Baubeginn durch den Bauherrn selbstständig zu erkunden, die Versorger sind vorab zu informieren. Bei Aufgrabungen sind die erforderlichen Schutzabstände (i.d.R. 0,5m beidseitig der Kabelachse) zu beachten. Die Leitungen sind auf 2,50m beidseitig der Trassenachse von tiefwurzligen Bäumen freizuhalten.

5.Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:
Infolge von Starkregenereignissen können Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

6.Abwasser
Die Abwasserbeseitigung hat den allgemeinen Regeln der gültigen Entwässerungssatzung der Gemeinde und den anerkannten Regeln der Abwassertechnik zu entsprechen. Können diese Regeln nicht eingehalten werden, ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

7.Dach- und Oberflächenwasser und Grundwasser:
Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen (z.B. in den privaten Grünflächen) zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone). Im Weiteren bedürfen der Aufschluss von Grundwasser im Zuge der baulichen Tätigkeiten (z.B. Baugrubenaushub) sowie das Einbringen von Bauteilen ins Grundwasser grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG).
Das im Straßenbereich anfallende Niederschlagswasser wird über eine Straßensinkkasten-Leitung und Rigolen abgeleitet. Für das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist ein Niederschlagswasserbeseitigungskonzept zu erstellen. Hier muss geprüft werden, ob eine Versickerung auf den Grundstücken aufgrund der Vorbelastung möglich ist. Eine Muldenversickerung und der Einsatz von Kiesrigolen ist entsprechend zu prüfen.

8.Grundwasser
Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.
Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

9. Immissionsschutz: Im Bereich der Wohnbebauung kommt es aufgrund der Entfernung zum geplanten Sondergebiet zu keinen Einschränkungen.

10.Sichtdreieck:
Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden; Wälle, Sichtschutzzäune, Anpflanzungen aller Art und Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit.

V. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 24.03.2026 gemäß §2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebaungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am [Datum] ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] hat in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom [Datum] wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom [Datum] bis [Datum] im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus, Zimmer [Raumbezeichnung], Anschrift: [Adresse], während folgender Zeiten [Werktage, Stunden] bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.

6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom [Datum] den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom [Datum] festgestellt.
Sindelsdorf, den.....

_____ (Siegel)
Andreas Obermaier, 1. Bürgermeister

7. Ausgefertigt
Sindelsdorf, den.....

_____ (Siegel)
Andreas Obermaier, 1. Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am [Datum] gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Sindelsdorf, den.....

_____ (Siegel)
Andreas Obermaier, 1. Bürgermeister

Gemeinde Sindelsdorf
Landkreis Weilheim- Schongau

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
"Sondergebiet Tankstelle - Hochleiten I"

VORENTWURF

erstellt: 18.03.2026

Bearbeitung:

Prof. em. Dr. U. Probst-Haider
Dipl.-Ing. M. Niemeyer

Bad Kohlgrub, den 18.03.2026

Dr. Ulrike Probst-Haider

N
M 1:1.000

Koordinatensystem ETRS89-UTM32-N
Kartengrundlage Amtliche Digitale Flurkarte
Stand 2026

AGL
Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für Ökologische Forschung

Gehrweg 1
82433 Bad Kohlgrub
fon 0049-(0)8845-75 72 630
office@agl-gmbh.com | www.agl-gmbh.com