

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd Bahnhofstraße"

Gemeinde Hohenpeißenberg 3. Änderung

Präambel:

Die Gemeinde Hohenpeißenberg erläßt aufgrund §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Artikel 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen geänderten Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

GE/e	eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Mi	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
— — — — —	Geltungsbereich Bebauungsplan
— — — — —	Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan
— — — — —	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
— — — — —	Baugrenze
□	Fläche für Garage, Stellplatz oder Nebengebäude außerhalb der Baugrenze
▶	Ein- und Ausfahrt
◀ ▶	Umgrenzung der Fläche für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. hier: keine Wohnungen zulässig bei weniger als 50 m Abstand zum Bahngleis
55/40 dB(A)	höchstzulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel tagsüber/nachts pro Quadratmeter Grundfläche
15	Parzellennummer
▲	Sichtdreieck Eisenbahn: die Flächen innerhalb des Sichtdreiecks sind vor Sichtbehinderungen ab einer Höhe von 1,50 m freizuhalten
3	Maßangabe in Meter
■	Verkehrsflächenbegrenzung
■	öffentliche Grünfläche
●	Baumbestand, zwingend zu erhalten
⊗	bestehender Baum, Fällung möglich
●	geplanter Laubbaum

B) Zeichenerklärung für die Hinweise:

217/5	Flurnummer, z.B. 217/5
□	bestehende Grundstücksgrenze
— — — — —	Teilungsvorschlag
— — — — —	Bestand Graben
■	Bestand Gebäude

C) Festsetzungen durch Text:

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich dieser Änderung wird als Mischgebiet (Mi) gemäß § 6 und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e), gemäß § 8 der Baunutzungsordnung (BauNVO) festgesetzt.
Im Mischgebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Auf den Parzellen 13, 14a, 15, 16 und 19 ist eine Wohnung im Sinne von § 8 Absatz 3 Nr.1 BauNVO nur zulässig, wenn die unter den Textziffern 3 und 7 genannten Voraussetzungen erfüllt sind.
Vergnügungsstätten wie Diskotheken und Spielhallen sind unzulässig (§ 15 BauNVO).

2. Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen.
Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,5, die maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ) 0,8.
Im gesamten Geltungsbereich sind höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
Die höchstzulässige Wandhöhe beträgt acht Meter, gemessen von der Geländeoberkante an der Außenseite der Außenwand bis Oberkante Dachhaut an der talwärtigen Traufseite.
Mit dem Bauantrag ist ein Höhenrasterplan einzureichen.

3. Bauweise

Es wird offene Bauweise festgelegt.
Die Abstandsflächenregelungen der BayBO sind zu beachten.
Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten Bauräume errichtet werden.
Im Mischgebiet können Einzel- und Doppelhäuser mit Hauptfirstrichtung wahlweise gebaut werden.
Je Einzelhaus sind zwei, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig.
Auf den Parzellen 13, 14a, 15, 16 und 19 ist jeweils nur eine der in § 8 Absatz 3 Nr.1 BauNVO genannten Wohnungen zulässig. Die Wohnfläche muß der gewerblichen Fläche untergeordnet sein.
Die Zuordnung zum Betrieb ist durch notarielle Dienstbarkeit zu sichern.
Freistehende Gebäude nur für diese Betriebswohnung sind nicht zulässig.

4. Gestaltung

Für Hauptgebäude ist als Grundform ein Rechteck zu verwenden, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist.
Es sind Flachdächer mit einer Neigung bis zu fünf Grad mit Lichtkuppeln, Sheddächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig.
Für Satteldächer wird die Dachneigung auf 15 bis 28 Grad oder mehr als 35 Grad festgelegt.
Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35 Grad zulässig.
Quergiebel sind mit eigener Traufe von mindestens 1,50 m Länge auszubilden. Widerkehrbauteile sind auf höchstens 50 Prozent der Fassadenlänge zu beschränken.
Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln oder Betondachpfannen oder mit naturrot eloxiertem Material zu erfolgen. Untergeordnete Dachflächen können auch mit nicht reflektierendem Blech eingedeckt werden.

5. Garagen und Nebengebäude

Die Zahl der notwendigen Garagen und Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde.
Garage, Stellplatz oder Nebengebäude sind in dem durch Planeintrag festgelegten Bereich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Abstandsflächenvorschriften in Artikel 6 und 7 BayBO sind zu beachten.
Vor Garagen- oder Hofzufahrten bzw. Toranlagen ist ein fünf Meter tiefer Stauraum zur Straße einzuhalten, der nicht eingezäunt werden darf.

6. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen dürfen im Mischgebiet eine Höhe von 1,50 m und im eingeschränkten Gewerbegebiet eine Höhe von zwei Metern nicht überschreiten. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden. Stützmauern und Steinsetzungen zur freien Landschaft sowie geschnittene Nadelbaumhecken sind grundsätzlich nicht zulässig.

7. Immissionsschutz

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schall-Leistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel L_{wa} von tagsüber/nachts $L_{wn} = 55/40$ dB(A) überschreiten.
Auf den Parzellen 13, 14a, 15, 16 und 19 sind Wohnungen im Sinne von § 8 Absatz 3 Nr.1 BauNVO zulässig, wenn nachgewiesen wird, daß vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume, bei Ausschöpfung des zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegels für die nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen die Immissionsrichtwerte für Mi-Gebiete nicht überschritten werden.

8. Gartenflächen und Baumbestand

Die nicht bebauten und nicht als Fahr- oder Gehweg benutzten Grundstücksflächen sind innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit der Gebäude gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind in der Qualität Hochstamm, Stammdurchmesser 18-20 cm, zu pflanzen. Zulässig sind Berg-Ahorn, Esche, Stiel-Eiche, Winter-Linde, Vogel-Kirsche oder Buche. Wer der Festsetzung des Bebauungsplanes zur zwingenden Erhaltung von Bäumen zuwiderhandelt, kann nach § 213 Abs.1 Nr.2 BauGB mit einem Bußgeld belegt werden. Liegt eine Verkehrsfähigkeit vor oder ist eine baupflegerische Sanierung mit vertretbarem Aufwand nicht mehr möglich oder ist anderen öffentlichen Belangen der Vorrang einzuräumen, so ist ein entsprechender Antrag auf Fällung zu stellen. Im Falle einer Fällung ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

9. Niederschlagswasserentsorgung

Es soll angestrebt werden, daß Niederschlagswasser von befestigten Siedlungs- und Verkehrsflächen möglichst dezentral entsorgt und vorzugsweise versickert wird. Auf die Technischen Regeln ATV-DVWK-Merkblatt 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser", ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" und DWA-Arbeitsblatt 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" wird hingewiesen. Die Niederschlagswasserreinigung in das Grundwasser fällt im Gewerbegebiet nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und ist damit erlaubnispflichtig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist für die Einleitung in den Graben beim Landratsamt Weilheim-Schongau, für die Einleitung in den Mißwasserkanal bei der Gemeinde Hohenpeißenberg zu beantragen. (ATV-DVWK steht für Abwassertechnische Vereinigung- Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall, DWA steht für Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall). Mit dem Bauantrag ist ein Entwässerungsplan einzureichen.
Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen.

D) Hinweise

1. Bodengründung

Die Gründung der Gebäude sollte über Grundplatten erfolgen. Zum Schutz vor Schichtenwasser sollten Kellergeschosse druckwasserdicht ausgeführt und Ringdrainagen angelegt werden.

2. Schneelast

Die Gemeinde Hohenpeißenberg liegt in der Schneelastzone zwei.

3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zu Tage kommen, sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden (Artikel 8 Denkmalschutzgesetz).

Verfahrensvermerke

- Beschlüsse zur Änderung des Bebauungsplanes am 14.9.2005 und 25.1.2006 (§ 2 Abs.1 Satz 1 BauGB)
- frühzeitige Behördenbeteiligung vom 26.4. bis 2.6.2006 (§ 4 Abs.1 BauGB)
- Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses am 13.6.2006 (§ 2 Abs.1 BauGB)
- frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vom 13.6. bis 7.7.2006 (§ 3 Abs.1 BauGB)
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss am 28.6.2006
- öffentliche Auslegung des Planentwurfes (Fassung vom 28.6.2006) mit Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 2.8. bis 5.9.2006 (§ 3 Abs.2 Satz 1 BauGB)
- Unterrichtung der Behörden über die öffentliche Auslegung mit Schreiben vom 31.7.2006 (§ 3 Abs.2 Satz 3 BauGB)
- Behandlung der Anregungen und Satzungsbeschluss am 13.9.2006 (§ 10 BauGB)

Hohenpeißenberg, den 13.9.2006

Graf
1. Bürgermeister

9. ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses mit Zusatzklärung am 22.11.2006

10. somit rechtskräftig seit 22.11.2006 (§ 10 Abs.3 Satz 4 BauGB)

Hohenpeißenberg, den 23.11.2006

Graf
1. Bürgermeister

Fassung vom 13.9.2006

Planertiger:
Erwin Mooslechner
Hauptstraße 2

Gemeinde Hohenpeißenberg
Bauamt

Umweltbericht und Grünordnung
Hofmann & Dietz
Architekten Landschaftsplanung

82383 Hohenpeißenberg

87660 Irsee

Lageplan M= 1:1000

