

Präambel:

Die Gemeinde Hohenpeissenberg erlässt aufgrund Paragr. 9,10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), Artikel 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Artikel 81 der bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

**BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET WETTERSCHACHTGELÄNDE"
GEMEINDE HOHENPEISSENBERG**

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Gewerbegebiet nach Paragr. 8 der BauNVO | | Baumbestand |
| | Geltungsbereich Bebauungsplan | | geplante Laubbäume |
| | zulässige Grundfläche innerhalb des Geltungsbereiches in m ² | | Grünflächen |
| | Sichtdreieck Eisenbahnlinie: die Flächen innerhalb der Linien sind von Bebauung ab einer Höhe von 1,50m freizuhalten | | neues Regenrückhaltebecken mit offenem Ablauf in Kohlgraben Teichumgebung biotopartig bepflanzt |
| | Bestehende Gebäude | | |
| | Geplante Gebäude | | |
| | höchstzulässiger immisionswirksamer flächenbezogener Schall-Leistungspegel tagsüber/nachts pro Quadratmeter Grundfläche | | |
| | 18m-Linie von Gleismitte freizuhalten lt. Bahn | | |
| | Bereiche unterschiedlicher Nutzung | | |
| | Silo standorte | | |

B) Hinweise:

- | | |
|-----|------------------------------------|
| | geplante überdachte Lagerflächen |
| 217 | Flurnummern |
| | unterirdischer Löschwasserbehälter |

C) Festsetzungen durch Text:

- 1. Art der Nutzung**
Gewerbegebiet nach Par.8 der BauNVO
Im Gebäude A sind 2 Wohnungen im Sinne von Paragr. 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
- 2. Maß der Nutzung**
Die maximale Bauhöhe der Pult-, Flach- und Satteldächer wird auf 16,00m über Gelände begrenzt;
Die Halle K kann auf insgesamt 5000m² Nutzfläche erweitert werden.
Im Bereich für Silos "S" sind 4 Siloanlagen bis H=18,00m und 6 weitere Silo mit einer Höhe von max. 16,00m zulässig.
- 3. Bauweise**
Es wird offene Bauweise festgelegt.
Die Abstandflächenregelungen der BayBO sind einzuhalten.

- 4. Gestaltung**
Es sind nur folgende Dachformen zulässig:
Flachdächer; Pultdächer mit bis zu 5% Dachneigung;
Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 15° und 28° oder mehr als 35°.
Max. 3 Quergiebel sind auf der Südseite des Gebäude A im Bereich der beiden Wohnungen mit einer Länge von jeweils max. 6,00m zulässig.
Die Traufhöhe der Quergiebel beträgt mind. 1,50m bis max. 3,00m.
Balkone auf der Südseite von Gebäude A sind mit 2,00m Tiefe zulässig.
Die Eindeckung hat mit naturroten Ziegeln oder Flachdachpfannen zu erfolgen.
Fassaden sind in Sichtbeton, Sichtmauerwerk oder geputzt zulässig.
Eindeckung und Fassaden sind auch mit matten, nichtreflektierenden Metallverkleidungen zulässig.
- 5. Garagen, Stellplätze, Verkehrsflächen**
Die Zahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Satzung der Gemeinde.
Für die beiden Wohnungen sind freistehende Doppelgaragen mit Satteldächern bis 35 Grad zulässig.
Auf dem Werksgelände sind Verkehrswege nur bis zu 6,00 m Breite zulässig.

- 6. Immissionsschutz**
Es werden die zulässigen, flächenbezogenen Schalleistungspegel auf:
tagsüber L_w = 60 dB/m²
nachts L_w = 45 dB/m² festgelegt.
- 7. Erschließung**
Die Wasserversorgung erfolgt über die zentrale Wasserversorgung der Gemeinde.
Die Stromversorgung ist durch Anschluß an das Netz der Lech- Elektrizitätswerke gesichert.
Das Baugebiet wird von den bestehenden Ortsstraßen Bahnhof- und Zieglermeisterstraße erschlossen.
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten zu den Grundstücken zur B 472 -neu- sind nicht zulässig.

D) Hinweise durch Text:

- 1. Abwasserentsorgung (WWA)**
Vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim wird die Einleitung des Niederschlagswassers aus den Gebäuden H und J über das Regenrückhaltebecken in den Kohlgraben grundsätzlich genehmigt.
Die Abwässer können in den vorhandenen Mischwasserkanal eingeleitet werden.
- 2. Altlasten und Bodenverunreinigungen (WWA)**
Bei den Bauarbeiten ist auf Altlasten und Bodenverunreinigungen besonders zu achten.
Bodenaushub ist gegebenenfalls geschützt gegen mögliche Abschwemmungen zu lagern, zu untersuchen und einer geeigneten Entsorgung zuzuführen.
- 3. Schalltechnische Untersuchung (Techn. Umweltschutz)**
Mit dem Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist die schalltechnische Verträglichkeit durch eine entsprechende Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen im Sinne von § 26 BImSchG nachzuweisen.
- 4. Belüftung der Schlafräume der Wohnungen (Techn. Umweltschutz)**
Für die Schlafräume der im Gebäude A zulässigen Wohnungen wird der Einbau schalldämmter Belüftungseinrichtungen (z.B. Fensterlüfter) vorgeschrieben.
- 5. Deutsche Bahn AG**
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherm, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

Verfahrensvermerke

- Der Gemeinderat beschließt in seiner Sitzung am 23.7.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes in der vom Gemeinderat am 3.9.2008 gebilligten Fassung liegt mit Begründung in der Zeit vom 22.9. bis 24.10.2008 zur öffentlichen Einsichtnahme aus (§ 13a Abs.2 Nr.1, § 13 Abs.2 Nr.2, Alternative 2 BauGB). Auf diese Auslegung wird mit Bekanntmachung vom 10.9.2008 hingewiesen (§ 3 Abs.2 Satz 2 BauGB).
- Mit Schreiben vom 19.9.2008 werden die beteiligten Träger öffentlicher Belange über die Neuplanung informiert und um Stellungnahme bis zum Ende der Auslegungsfrist gebeten (§13 Abs.2 Nr.3, Alternative 2 BauGB).
- Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 26.11.2008.
- Der daraufhin überarbeitete Entwurf (Fassung vom 26.11.2008) wird in der Zeit vom 23.12.08 bis 27.01.09 erneut zur öffentlichen Einsichtnahme ausgelegt; die Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls um Stellungnahme gebeten (§ 4a Abs.3 Satz 1 BauGB).
- Der Gemeinderat behandelt die eingegangenen Anregungen in seiner Sitzung am 28.01.2009.
- Der Gemeinderat beschließt am 28.01.09 diesen Bebauungsplan als Satzung.

Hohenpeissenberg, den 06.02.2009

Dorsch
1. Bürgermeister

- Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt am 09.02.2009.
- Der Bebauungsplan ist somit seit diesem Tag rechtskräftig.

Hohenpeissenberg, den 09.02.2009

Dorsch
1. Bürgermeister



**GEMEINDE HOHENPEISSENBERG
Bebauungsplan
"GEWERBEGEBIET WETTERSCHACHTGELÄNDE"**

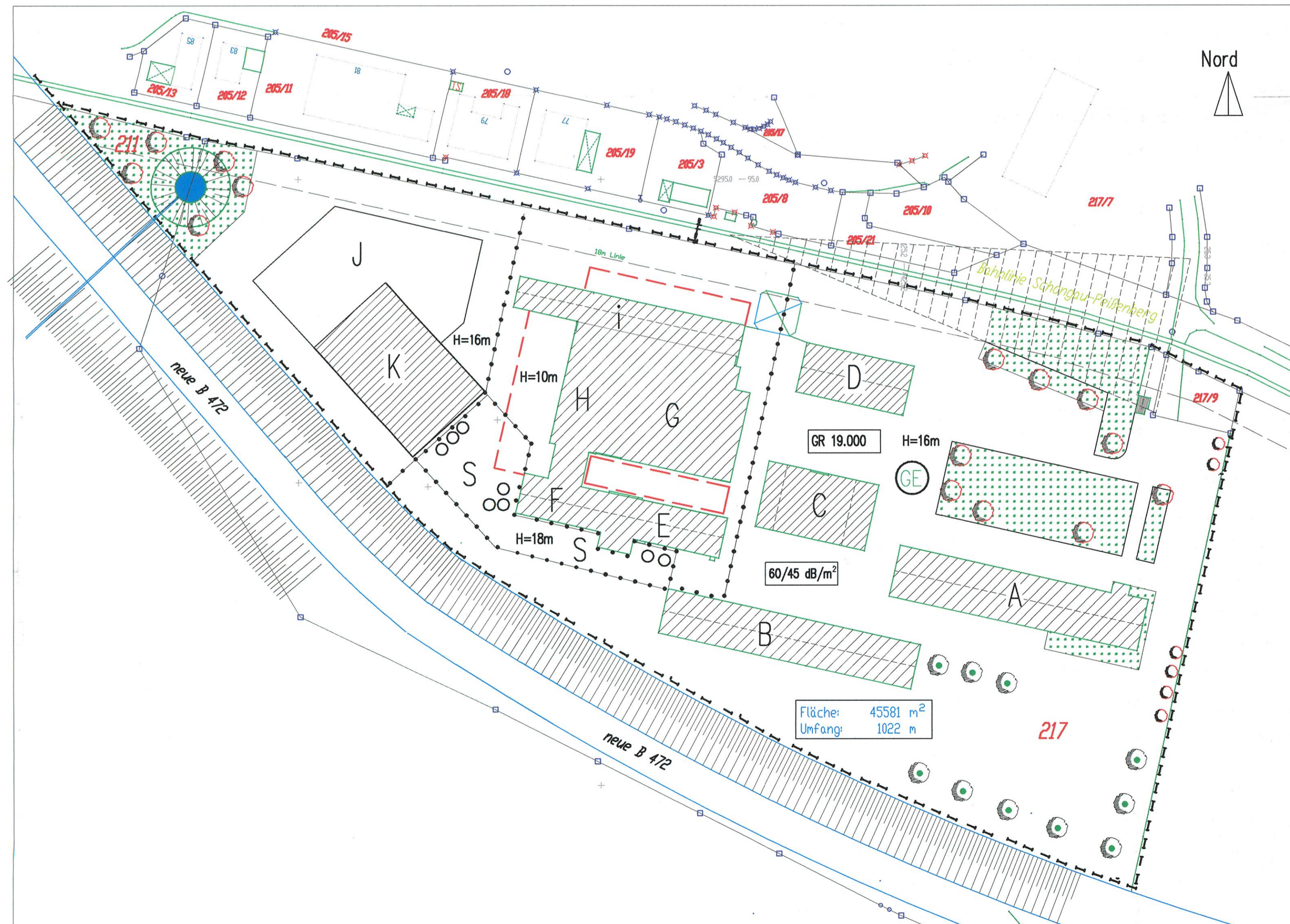
Maßstab 1:1000/500

Hohenpeissenberg, den 09.02.2009

Gemeinde Hohenpeissenberg
Dorsch
1. Bürgermeister

Planverfasser: Dipl.-Ing. Thomas Aurich
Ing. Büro Bauwesen
82377 Penzberg
Alpenrosenstr. 15
Tel. 08856 3524

Datum 05.02.2009



Fläche: 45581 m²
Umfang: 1022 m