

# GEMEINDE PEITING

## GEWERBEGEBIET ZEISSLERWEG III

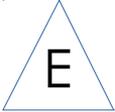
PLANDATUM 16.02.2016

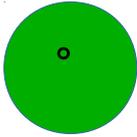
PLANFERTIGER: Dipl. Ing. Architekt+Stadtplaner Johannes Wolffhardt

Der Markt Peiting erlässt aufgrund § 9 und § 10 des BauGB Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern. Art. 98 der BayBO und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

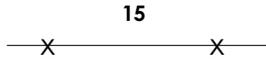
## Satzung

## A) Zeichenerklärung für die Festsetzung

	Gewerbegebiet
GFZ 1.2	Geschossflächenzahl, z.B. 1.2
GRZ 0.7	Grundflächenzahl, z.B. 0,7
WH 9.2 m	Wandhöhe max. 9.2 m
FH 12.0 m	Firsthöhe max. 12,0 m
	offene Bauweise
	nur Einzelgebäude zulässig
	Baugrenze
SD	Satteldach
PD	Pulldach
WD	Walmdach
FD	Flachdach
DN 7 – 28 °	Dachneigung 7 – 28 °, FD 0 - 3°
	öffentliche Verkehrsfläche (Gehweg/landw. Fahrweg)
	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
	öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün



zu pflanzenden Bäume und Sträucher, keine ^  
Lagefestsetzung, 1.Wuchsordnung



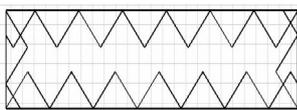
Maßzahl in Meter, z.B. 15 m



mit Leitungsrechten zu belastende Flächen



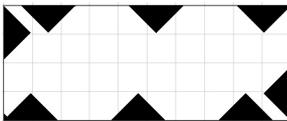
Grenze des Geltungsbereiches



Bauverbotszone entlang der B 472



Fläche zum Schutz und zur Pflege von Natur und  
Landschaft



Lärmschutz: Lärmpegelbereich IV

**B) Zeichenerklärung für die Hinweise**



bestehende Flurstücksgrenzen



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



Parzellierungsvorschlag

2529

Flurstücknummer



bestehendes Wohn-, Neben- und Gewerbegebäude

## **C) Text für die Festsetzungen**

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

### **1. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die Geschossflächenzahl (GFZ), die Grundflächenzahl (GRZ), sowie die höchstzulässige First- und traufseitige Wandhöhe. Höchstzulässig ist eine traufseitige Wandhöhe von 9,20 m; von Oberkante natürliches Gelände bis zum Schnittpunkt Oberkante Dachhaut/Außenkante Außenwand gemessen. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 12,00 m. Betrieblich bedingte Sonderbauteile (Kamine etc.) können die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist. Als Bezugshöhe wird dabei die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsstraße festgesetzt. Die Bundesstraße B472 bleibt dabei unberücksichtigt.

### **2. Bauliche Gestaltung**

Als Grundform für die Gebäude ist eine Rechteck bzw. Quadrat zu verwenden. Die Traufseite muss bei rechteckiger Grundform mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

Kamine, Silos und ähnliche wirkende bauliche Anlagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen. Ausnahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestaltet werden.

### **3. Außenwände**

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen, weiß oder leicht getönt; Natursteinmauerwerk oder Verblendungen; nicht verspiegeltes Glas; Holz; matt beschichtetes Metall; Sichtbeton. Eine Wandbegrünung ist in Teilbereichen von mind. 1/3 der fensterlosen Wandbereiche vorzusehen.

Nichtzulässige Materialien:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche; Waschbeton oder ähnlich wirkende Baustoffe.

### **4. Dächer**

Die Gebäude sind mit 7 – 28° geneigtem Satteldach oder Pultdach, bei quadratischer Grundform mit Walmdach, auszuführen. Auch Flachdächer mit 0-3° Dachneigung sind zulässig. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in tonziegelähnlicher Farbgebung bzw. Stehfalzblechdeckung und Profilblechdeckung in Naturfarbe oder silber-grauer Farbe zu erfolgen. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.

Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig. Eine Dachbegrünung wird ausdrücklich begrüßt, ist aber nicht vorgeschrieben.

## **5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie von Bediensteten und Besucher sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Abfallsammelstellen sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch die dichte Begrünung bzw. Sichtschutzwände gegenüber Einblicken von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

## **6. Werbeanlagen**

Die Werbeanlage darf die Verkehrssicherheit durch eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage ist auf max. 6 m über Fahrbahnniveau beschränkt.

Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen je Fassadenseite max. 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Anbringung von Werbeanlagen ist grundsätzlich nur unterhalb der Fensterbrüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig. Die Oberkante der Traufe darf auf keinen Fall überschritten werden.

Nicht zugelassen werden Dachflächenwerbung, Lauf- und Blinklichtreklamen, bewegliche Werbeflächen sowie grell beleuchtete Werbeanlagen. Fahnen an Masten und Gebäuden sind nur kurzzeitig befristet (Werbewoche etc.) gestattet.

## **7. Einfriedung**

Die Zaunhöhe wird auf max. 2,0 m beschränkt. Es wird verzinkter Maschendraht, oder punktgeschweifter Metallzaun an Metallsäulen vorgeschrieben. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist unzulässig.

## **8. Grünordnung**

Die unbebauten Grundstücksflächen (auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) sind, soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen, Stellplätzen oder Lagerflächen erforderlich sind, innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein heimischer, standortgerechter Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen; je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein heimischer, standortgerechter Strauch. Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünsteifens zwischen Straße und Zaun wird je Parzelle auf max. 10 m begrenzt.

Bei Sammelparkplätzen sind Stellplatzflächen durch Pflanzzeilen, Bauminseln etc. in Teilbereiche bis max. 7 Einzelparkstände zu gliedern.

Schalt-, Verteiler- und Grundstücksanschlusskästen der Versorgungsunternehmen, die der Versorgung der privaten Grundstücke dienen, sind auf diesen Grundstücken unterzubringen und bündig in die Zaunanlage zu integrieren bzw. unmittelbar an Gebäudewänden aufzustellen.

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

Pflanzliste:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus incana	Grau-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baum-Hasel
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium 'Plena'	Gefülte Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Robinia pseudoacacia	Rosablütige Robinie
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

## 9. Versiegelung von Flächen, Versickerung

Versiegelte Flächen sind auf das unbedingte notwendige Maß zu begrenzen. Lagerflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind für Fahrgassen in der Breite von max. 10 m, sowie für Flächen, auf denen wassergefährdende Flüssigkeiten und Stoffe umgeschlagen, Kraftfahrzeuge repariert, gewartet und gepflegt werden, etc. zulässig. Die problematischen Flächenabwässer sind der Kanalisation zuzuführen. Zur Versickerung sind offene Mulden oder Rigolen zu verwenden, Sickerschächte sind nicht zulässig.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser muss auf den Grundstücken versickert werden. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Staatsministerium des Innern und Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen über die „Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen“ (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10.05.1989) wird verwiesen.

Bei Verwendung von Metallblechdeckungen über 1.000 m<sup>2</sup> Fläche ist die Einleitung des Niederschlagswasser gesondert über ein wasserrechtliches Verfahren zu beantragen.

## 10. Abstandsflächen

Innerhalb der Baugrenzen sind die Abstände der Gebäude untereinander gemäß Art. 6 und 7 BayBO einzuhalten.

## 11. Immissions- und Emissionsschutz

### 11.1 Luftreinhaltung

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, die im Anhang der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 24.07.1985 in der jeweils aktuellen Fassung genannt sind und nach dem § 4 und 19 BImSchV einer Genehmigung bedürfen.

### 11.2. Lärmschutz

Zulässig sind Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6:00 Uhr – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr – 6:00 Uhr) überschreiten:

TAG	60 dB/m <sup>2</sup>
NACHT	45 dB/m <sup>2</sup>

Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Büroräumen in einem Abstand von weniger als 80 m zur Mitte der B 472 muss den Anforderungen für Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 vom November 1989 zum Schutz gegen Außenlärm entsprechen.

## 12. Abwasserentsorgung

Zur Sickerfähigkeit des Untergrundes ist das Gutachten Wasserwirtschaftliche Stellungnahme zur Versickerung von Regenwasser (gemäß Art. 17 a BayWG) des Ing.-Büros Dr. Hirche, Rottenbuch zu beachten.

Werden Betriebe mit Manipulationsflächen angesiedelt, so sind dort Rückhalteeinrichtungen für Regenwasser zu schaffen und von dort dosiert mit Pumpen in das gemeindliche Kanalnetz einzuleiten.

## 13. Ausgleichsfläche

Zum Ausgleich des Umwelteingriffs werden entsprechend des Umweltberichts vom 2.9.2012 zwei Ausgleichsflächen in der Gemarkung Peiting, mit der Größe von insgesamt 22.498 m<sup>2</sup> festgesetzt. Zum einen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die südliche Teilfläche der Fl.Nr. 2533 mit ca. 4.730 m und zum anderen außerhalb des Geltungsbereiches im Gebiet „Schlammweiher“ südlich von Peiting, Fl.Nr. 1715 mit ca. 17.768 m<sup>2</sup>. Der Plan zur Herstellung der Ausgleichsfläche mit den entsprechenden Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung der Fläche wird als Anlage zu diesem Bebauungsplan festgesetzt.

## **D) Hinweise**

Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S. § 26 BImSchG vorzulegen, die die Einhaltung der in Nr. 11 vorgegebenen flächenbezogenen Emissionskontingent und die sich bei freier Schallausbreitung ergebenden Immissionsrichtwertanteile nachweist.

Für die Baugrundstücke sind Freiflächengestaltungspläne gemäß Art. 5 BayBO mit dem Baugesuchen der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

Eine Begrünung der Flachdächer ist erwünscht.

Die Erstellung von Entwässerungsanlagen für großflächig versiegelte Flächen ist genehmigungspflichtig.

Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art.8 DschG). In der Denkmalliste sind für das Gelände jedoch keine Bodendenkmäler kartiert.

Peiting, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Markt Peiting  
Landkreis Weilheim-Schongau  
vertreten durch den 1. Bürgermeister  
Michael Asam

### Verfahrensvermerke Bebauungsplan

1. Der Stadtrat / Gemeinderat (evtl. beschließender Ausschuss) hat in der Sitzung vom 25.09.2012 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 30.10.2012 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 02.09.2012 hat in der Zeit vom 08.11.2012 bis 10.12.2012 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 02.09.2012 hat in der Zeit vom 25.10.2012 bis 30.11.2012 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.02.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt / Gemeinde ..... hat mit Beschluss des Stadtrats / Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

....., den .....  
 (Stadt/Gemeinde)

(Siegel)

.....  
 (Ober-) Bürgermeister(in)

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ..... gemäß §10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

(Siegel/Genehmigungsbehörde)

8. Ausgefertigt

....., den .....  
 (Stadt/Gemeinde)

(Siegel)

.....  
 (Ober-) Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

....., den .....  
 (Stadt/Gemeinde)

(Siegel)

.....  
 (Ober-) Bürgermeister(in)