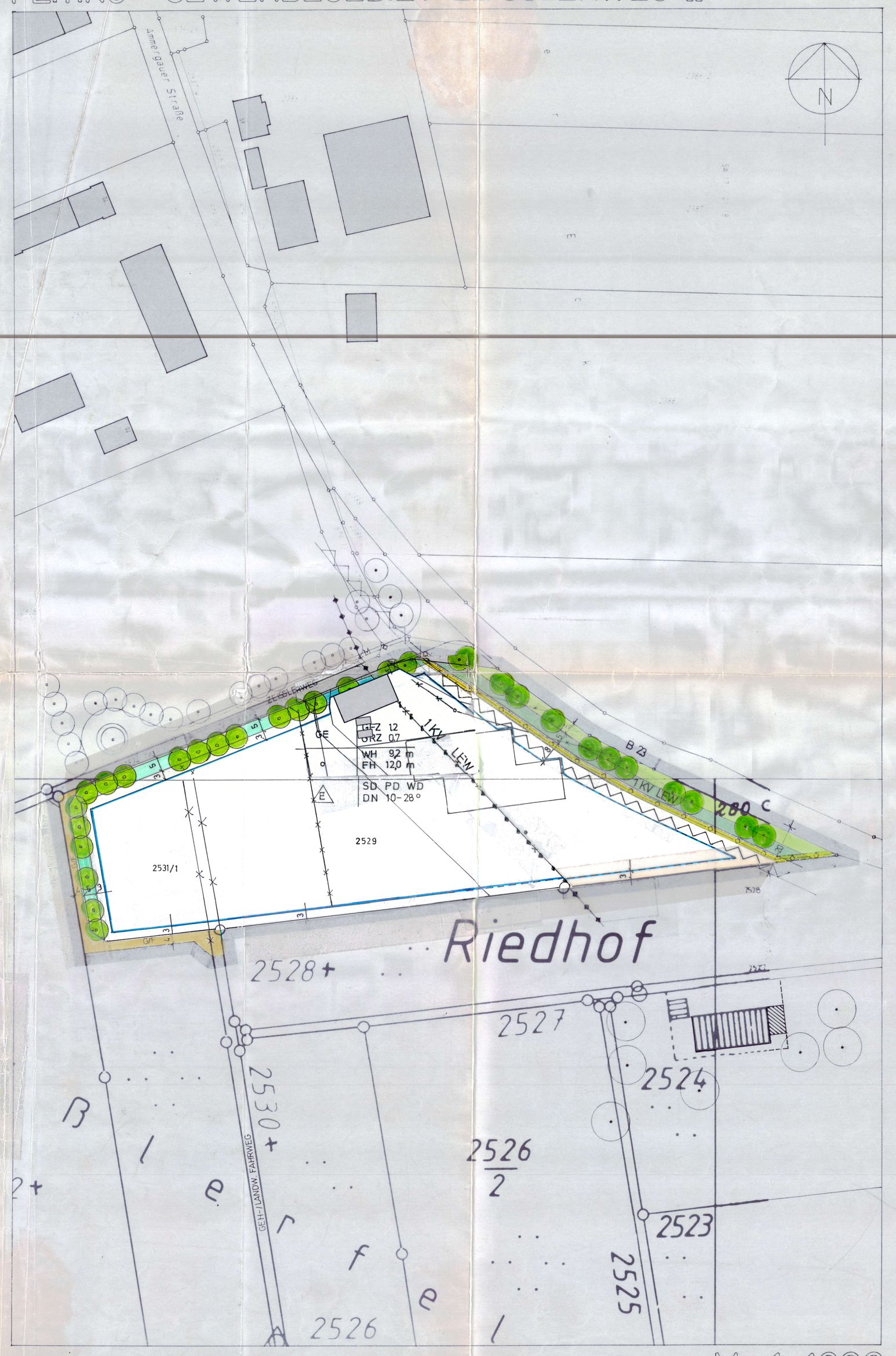
# PEITING "GEWERBEGEBIET ZEISSLERWEG II"




BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

## A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- GE — Gewerbegebiet
- GFZ 1.2 — Geschoßflächenzahl, z.B. 1,2
- GRZ 0.7 — Grundflächenzahl, z.B. 0,7
- WH 9.2 m — Wandhöhe max. 9,20 m
- FH 12.0 m — Firsthöhe max. 12,00 m
- o — offene Bauweise
- E — nur Einzelgebäude zulässig
- Baugrenze
- SD — Satteldach
- PD — Pultdach
- WD — Walmdach
- DN 10-28° — Dachneigung, z.B. 10 - 28°
- G/F — öffentl. Verkehrsfläche (Gehweg/landw. Fahrweg)
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
- private Grünfläche
- zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
- 15 — Maßzahl in Meter, z.B. 15 m
- mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des Geltungsbereiches

## B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenzen
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Parzellierungsvorschlag
- 2529 — Flurstücksnummer
- bestehende Wohn-, Neben- und Gewerbegebäude
- Energieversorgungsleitung, unterirdisch (Niederspannungskabel)
- Energieversorgungsleitung, abzubauende, oberirdisch
- 20 — von Bebauung freizuhaltende Fläche (20-m Bereich)

## C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gem.§ 8 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzt.

2. Maß der 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 Sonderbauten (Kamine etc.) können die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.

3. Bauliche Gestaltung

Als Grundform für die Gebäude ist ein 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 ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen. Ausnahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestattet werden.

4. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen, weiß oder pastellfarben; Natursteinmauerwerk oder -verblendungen; nichtverspiegeltes Glas; Holz; mattbeschichtetes Metall (z.B. Trapezblech); Sichtbeton.

Nichtzulässige Materialien:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche; Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen; Glasbausteinflächen über 1,0 m²; Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe; großflächige licht-transparente Kunststofflichtbänder über 3 m² Fläche.

5. Dächer

Die Gebäude sind mit 10 - 28° geneigtem Satteldach oder Pultdach, bei quadratischer Grundform mit Walmdach, auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in tonziegelähnlicher Farbgebung bzw. Stehfalz-Blechdeckung zu erfolgen. 1. Änderung 30.11.2004 Sonnenkollektoren
Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) von mind. 60 cm vorzusehen. Kastengesimse sind unzulässig.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

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

7. 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 m² 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.

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

8. Einfriedungen

Die Zaunhöhe wird auf max. 2,0 m beschränkt. Es wird verzinkter Maschendraht an Rundeisensäulen vorgeschrieben. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen.
Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

9. Grünordnung

Die unbebauten Grundstücksflächen (auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) sind, soweit sie nicht unbedingt für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen; je 50 m² Grünfläche ein Strauch. Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünstreifens 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 sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

10. Versiegelung von Flächen, Versickerung.

Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt 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.

Das unverschmutzte Niederschlagswasser, insbesondere das Dachwasser, muß auf den Grundstücken versickert werden. Auf die gemeinsame Bekanntmachung des Staatsministeriums des Innern und Staatsminsterium für Landesentwicklung und Umweltfragen über die "Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen" (Bayer. Staatsanzeiger Nr. 19/40 vom 10.05.89) wird verwiesen.

11. Grundstücksmindestgrößen

Mindestgrundstücksgröße: 1.500 m².
Bei Abmessungen von Grundstücksteilen ist diese Forderung auch für die Restflächen zu beachten.

12. Abstandsflächen

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

13. Immissionsschutz

13.1 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 den §§ 4 und 19 BImSchG einer Genehmigung bedürfen.

13. 2 Lärmschutz:

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von
tagsüber 60 dB/m²
nachts 45 dB/m²
überschreitet.
Der flächenbezogene Schalleistungspegel wird für die Fläche der Firma Eirenschmalz (FlNr. 2531/1) und das östlich angrenzende Grundstück (Flurnummer 2529) nachts auf 51 dB/m² festgesetzt.
Die Nachtzeit beträgt nach Rand-Nr. 149
der Vollzugsbekanntmachung zum Bundesimmissionsschutzgesetz von 16.01.1991, zuletzt geändert am 22.12.1995, neun Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 7.00 Uhr; als Bezugszeitraum während der Nachtzeit ist entsprechend Randnummer 18 der Vollzugsbekanntmachung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz nur dann die lauteste Stunde heranzuziehen, wenn der Beurteilungspegel für diese Stunde den Beurteilungspegel für die ganze Nachtzeit um 4 dB(A) oder mehr überschreitet.

Die Ermittlung der o. g. flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt auf der Grundlage der VDI-Richtlinien 2571, 2714 und 2720, Bl.1. Messungen sind nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm in der jeweils aktuellen Fassung) durchzuführen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaß untergeordnet sind, können zugelassen werden, sofern nachgewiesen wird, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes vor den Fenstern der Wohnräume eingehalten werden. Wohnungen sind grundrissorientiert in Gewerbegebäude zu integrieren. Freistehende Einzelgebäude mit ausschließlicher Wohnnutzung sind unzulässig.

Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen in einem Abstand von weniger als 25 m Abstand zur Grenze des Planungsgebiets an der B 23 muß den Anforderungen für den Lärmpegelbereich V der DIN 4109 vom November 1989 zum Schutz gegen Außenlärm entsprechen.

Das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen in einem Abstand von 25 m bis weniger als 55 m Abstand zur Grenze des Planungsgebiets an der B 23 muß den Anforderungen für den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 vom November 1989 zum Schutz gegen Außenlärm entsprechen.

Wohnungen, deren Aufenthaltsräume überwiegend oder ausschließlich auf der dem Verkehrslärm zugewandten Hausseite liegen, sind in einem Abstand von weniger als 55 m zur Grenze des Planungsgebiets an der B 23 unzulässig.

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

## 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. 13.2 vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die sich bei freier Schallausbreitung ergebenden Immissionsrichtwertanteile nachweist.

Als Grundlage für eine statische Bemessung ist eine Regelschneelast von 1,56 kN/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.

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

Zutage kommende Bodendenkmäler sind unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen (Meldepflicht nach Art.8 DSchG).

## Präambel

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

## Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer Bekanntmachung / Auslegung durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 15.09.1997 gem. § 4 Abs. 1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 23.03.98 bis 24.04.1998 im Marktbauamt Peiting öffentlich ausgelegt.

Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom 26.05.98 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 05.10.1998 durch Schongauer Nachr./John. Brett gem. § 10 Abs. 3 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Peiting, 06.10.1998

1. Bürgermeister
Asam

Siegel

1. Ausfertigung

PLANUNGSSTAND
- ⊗ ENTWURF
- ⊗ FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
- ⊗ OFFENTLICHE AUSLEGUNG
- ⊗ GENEHMIGUNGSVERFAHREN
- ⊗ ENDFASSUNG

GEÄNDERT/ERGÄNZT
- AL 7.7.1997
- AL 27.11.1997
- NADLER 03.03.1998 i.A. Nadler
- NADLER 16.06.1998 i.A. Nadler

# GEWERBEGEBIET ZEISSLERWEG II

GEMEINDE PEITING
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

## BEBAUUNGSPLAN M 1:1000

KREISPLANUNGSSTELLE LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
WEILHEIM i. OB., 24.2.1997

i.A.
gez.
ALBRECHT