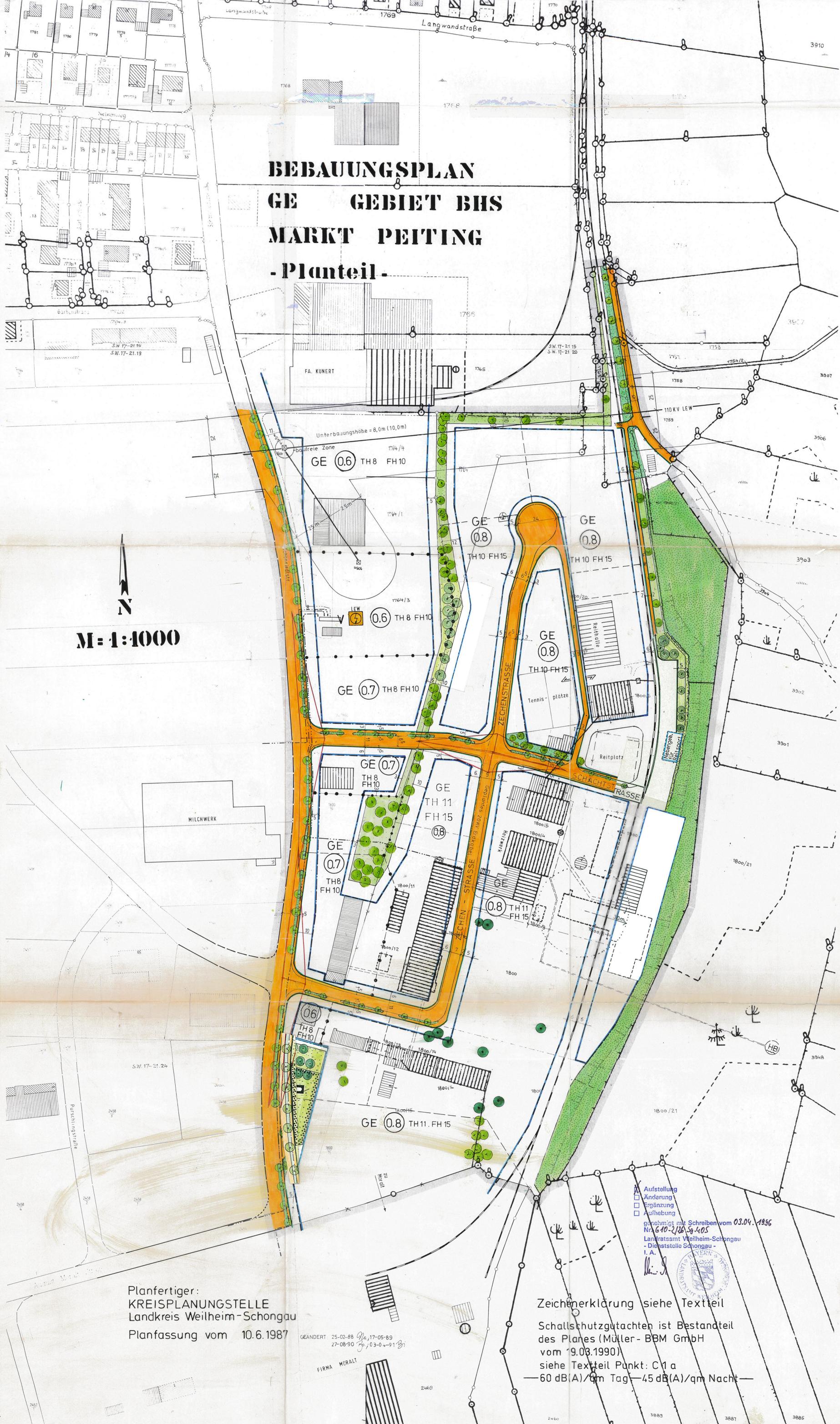


# BEBAUUNGSPLAN GE GEBIET BHS MARKT PETTING -Planteil-

N  
M = 1:1000



Aufstellung  
 Änderung  
 Ergänzung  
 Aufhebung  
 genehmigt mit Schreiben vom 03.04.1996  
 Nr. 610-2/18.59.405  
 Landratsamt Weilheim-Schongau  
 - Dienststelle Schongau -  
 I. A.

Planfertiger:  
 KREISPLANUNGSTELLE  
 Landkreis Weilheim-Schongau  
 Planfassung vom 10.6.1987

GEÄNDERT: 25-02-88  
 27-08-90  
 17-05-89  
 10-03-04-91

FIRMA MORALT

Zeichenerklärung siehe Textteil

Schallschutzgutachten ist Bestandteil  
 des Planes (Müller- BBM GmbH  
 vom 19.03.1990)  
 siehe Textteil Punkt: C1 a  
 — 60 dB(A)/qm Tag — 45 dB(A)/qm Nacht —

Bebauungsplan  
GE-Gebiet BHS  
Marktgemeinde Peiting  
Landkreis Weilheim-Schongau

- T e x t t e i l -

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:

- Planteil
- Textteil mit Zeichenerklärung
- Begründung
- Schallschutzgutachten von der Firma Müller-BBM GmbH,  
Planegg vom 19.03.90

Planfertiger:

Kreisplanungsstelle des  
Landkreises Weilheim-Schongau  
Pütrichstr. 8, 8120 Weilheim i. OB  
Tel. 0881/681244  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. (FH) Hirschvogel

Planfassung vom 10.06.87

geändert am 25.02.88  
geändert am 16.05.89  
geändert am 27.08.90  
geändert am 03.04.91

Planzeichenlegende und Textteil zum Bebauungsplan  
BHS-Gelände, Peiting

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen



Grenze des Geltungsbereiches



Öffentliche Verkehrsflächen

F Fuß- und Radweg

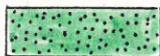
R Reitweg/Fußweg



Verkehrsflächenbegrenzungslinie



private Grünflächen



Öffentliche Grünflächen,  
Straßenbegleitgrün

GE

Gewerbegebiet



Versorgungsfläche (Elektrizität)



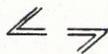
Grundflächenzahl (Höchstwert der überbaubaren Grundstücksfläche) -  
sofern nicht durch die Baugrenzen eine geringere Ausnutzung vorgegeben ist -

TH 10

max. Traufhöhe 10 m

FH 15

max. Firsthöhe 15 m



Bauquartiere mit gleicher Art und  
gleichem Maß der Nutzung



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Baugrenze



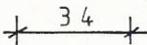
Öffentliche Parkplätze



zu erhaltender Baumbestand

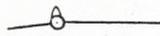


Sichtdreiecke

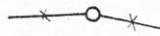


Maßzahlen in Meter

B) Zeichenerklärung für die Hinweise



bestehende Flurstücksgrenzen



aufzuhebende Flurstücksgrenzen



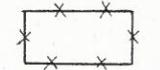
Teilungsvorschlag



bestehende Wohn- und Gewerbegebäude



unterirdische teilw. begehbare  
Hauptleitungstunnel



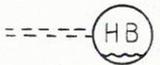
Abbruch



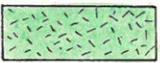
Vorschlag für Bepflanzungen bzw. Erhalt  
des vorhand. Grünbestandes (symbolische  
Darstellung ohne Lagegenauigkeit)



Bahnanlage, Industriegleis



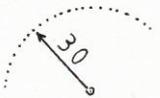
Hauptleitung zum Wasserhochbehälter



naturnahe Hangbereiche mit  
erhaltenswerten Strauch- und  
Baumbeständen



20 KV Kabel (nachrichtlich ohne  
Lagegenauigkeit!) - aus zeichnerischen  
Gründen wurde auch bei mehrfach  
nebeneinanderliegenden Kabeln nur die  
Leitungstrasse markiert



Sicherheitszone des ehemaligen Schachtes  
Standortsicherheitsnachweis für Bauvorhaben  
erforderlich

C) Festsetzungen durch Text:

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie zeichnerisch abgegrenzt als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO, und als Versorgungsfläche (Umspannstation) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt.

Im Geltungsbereich gelten folgende Einschränkungen:

- a) Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirkungsaes flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tagsüber und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts überschreitet.  
(Fazit des schalltechnischen Gutachtens der Firma Müller-BBM GmbH, Planegg, vom 19.03.90).
- b) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autoabwrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind unselbständige Lagerflächen (bis max. 1/3 der Grundstücksfläche) als Bestandteil von zulässigen Betrieben. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 1764 ist eine Nutzung als unselbständige Lagerfläche als Bestandteil eines zulässigen Betriebes für die gesamte Grundstücksfläche zulässig.“

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

2. Maß der Nutzung

- a) Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen, durch die max. Grundflächenzahl und die höchstzulässige First- und Traufhöhe der Gebäude. Betrieblich bedingte Sonderbauten (Kamine etc.) können ausnahmsweise die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.
- b) Zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind nicht die zum Betriebsgrundstück gehörigen und im Bebauungsplan gesondert festgesetzten Grünflächen heranzuziehen.
- c) Werden die erforderlichen Stellplatzflächen in einer Tiefgarage nachgewiesen, so darf die zulässige Grundflächenzahl um die Fläche der TGa jedoch max. um 10% der Gesamt GRZ überschritten werden.
- d) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer, Rampen oder untergeordnete Eingangsvorbauten darf max. 1,50 m betragen.

e)

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist eine Bebauung im Hangbereich des Grundstückes Fl.Nr. 1800/39 erst möglich, wenn der Hang mit einer ausreichend bemessenen Stützmauer gesichert und das ursprüngliche Gelände außerhalb des Baufensters wiederhergestellt wurde. Diese Maßnahmen sind mit dem Marktbauamt abzusprechen.

### 3. Bauliche Gestaltung

- a) Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
- b) Kamine, Silos und ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Hauptgebäude einzubeziehen oder in unmittelbarem Anschluß zu errichten. Ausnahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestattet werden.
- c) Innerbetriebliche Leitungen aller Art sind - soweit techn. möglich - als Erdleitungen auszuführen. Hiervon ausgenommen sind die Mittel- und Hochspannungsleitungen sowie der Bereich der Umspannstation und der Umgriff des Heizkraftwerks.

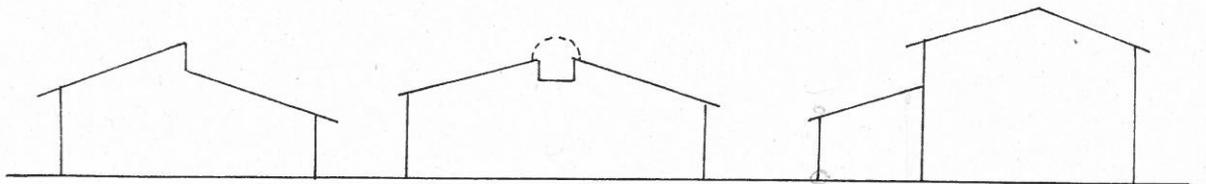
Die Rechte der Bundespost nach dem TWG bleiben unberührt.

### 4. Außenwände

- a) Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen; Natursteinmauerwerk oder -Verblendungen; Nichtverspiegeltes Glas; Holz in natur- und mittelbraunen Farbtönen; mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall in untergeordneten Bauteilen (Rahmen, Einfassungen, Blenden); Sichtbeton in untergeordneten Bauteilen (Pfeiler etc.) zur gestalterischen Gliederung; ausnahmsweise sind auch Sichtbetonwände und Faserzementplatten.
- b) Nichtzulässige Materialien:  
Grellfarbige oder glänzende Materialien;  
Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen;  
Glasbausteinflächen über 2 m<sup>2</sup>; (Lichtbänder aus großformatigen Bauteilen sind möglich!)  
Wellplatten aller Art;  
Kunststoff-Folien aller Art, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

## 5. Dächer

- a) Als Dachform sind alle Pult- und Satteldachformen mit einer Dachneigung zwischen  $20^\circ$  -  $40^\circ$  zulässig. Pultdächer sollen auf Hauptgebäuden nur in gegeneinander versetzter Bauart oder an höhere Wandflächen angebaut verwendet werden.



Im Bebauungsplangebiet sind außerdem bei Gebäudehöhen unter 6 m auch Flach- oder Sheddächer zulässig.



Vorhandene Rund- oder Tonnendächer genießen Bestandschutz.

- b) Die Dachdeckung von geneigten Dachflächen hat mit Dachplatten oder kleinformatischen Wellfaserzementtafeln oder Sandwichtafeln in naturroter bis rotbrauner Farbe zu erfolgen. Sonnenkollektoren auf Dachflächen sind zulässig, wenn sie in einer zusammenhängenden Fläche angeordnet werden.
- c) Dacheinschnitte sind unzulässig. Dachgauben sind erst ab Dachneigungen über  $35^\circ$  gestattet.

## 6. Farbgebung

Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

## 7. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- a) Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb den Baugrenzen zulässig. Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie von Bediensteten und Besuchern sind auf dem Betriebsgelände unterzubringen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültigen Landkreisrichtlinien bestimmt.

- b) Abfallsammelstellen sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünungen bzw. Sichtschutzwände gegenüber Einblicken von der öffentlichen Verkehrsfläche abzuschirmen.

#### 8. Werbeanlagen

- a) Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Zufahrt nur eine bis zu 1,5 m<sup>2</sup> große max. 3 m lange Werbeanlage zulässig. Die Werbeanlage darf die Verkehrssicherheit durch eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen darf max. 3 m über Fahrbahnniveau liegen.
- b) Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen je Fassadenseite max. 9 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Werbeflächen müssen sich harmonisch in die Fassadengestaltung einfügen.
- c) Nichtzugelassen werden Dachflächenwerbungen, Lauf- oder Blinklichtreklamen, bewegliche Werbeflächen sowie grell beleuchtete Werbeanlagen.
- d) Fahnen an Masten und Gebäuden sind nur kurzzeitig befristet (Werbewochen etc.) gestattet.

#### 9. Einfriedungen

- a) Die Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind um mind. 1 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen. Entlang der Schönriedlstraße sind die Einzäunungen 3,5 m von der Gehsteighinterkante zurückzusetzen und vorzupflanzen.
- b) Die Zaunhöhe wird im GE auf max. 1,5 m und bei der Versorgungsfläche auf max. 2 m beschränkt. Für Zäune über 1,5 m Höhe wird verzinkter Maschendraht an Rundeisensäulen verbindlich vorgeschrieben. Einfriedungen bis 1,5 m Höhe können auch als Holzzaun oder verputzte Mauer errichtet werden.
- c) Zäune in Sichtdreiecken sind nur als Maschendrahtzaun zulässig.
- d) Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen. Torpfeiler sind unauffällig als verputztes Mauerwerk, Sichtbeton oder Eisen- und Stahlkonstruktion auszuführen.

- e) Stacheldraht ist nur zur Absicherung von Anlageteilen von denen eine erhebliche Verletzungs- oder Lebensgefahr ausgeht, ausnahmsweise gestattet.
- f) Zu- und Ausfahrten von Betriebsgrundstücken sind nicht im Abrundungsbereich von Straßeninnenkurven sowie in weniger als 10 m Entfernung von Einmündungen und Kreuzungen gestattet.

#### 10. Grünordnung

- a) Die unbebauten Grundstücksflächen (auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen zwischen Verkehrsflächenbegrenzungslinie und Zaunanlage) sind - soweit sie nicht unbedingt notwendig, für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind - innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.
- b) Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünstreifens zwischen Straße und Zaun wird auf max. 5 m begrenzt.
- c) Je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen; je 50 m<sup>2</sup> Grünfläche ein Strauch.
- d) Der vorhandene Baumbestand mit Stammdurchmesser über 30 cm (gemessen 1 m über Boden) ist zu erhalten. Unvermeidbare Entfernungen dieser Bäume aus Sicherheitsgründen oder infolge baulicher Nutzungsnotwendigkeiten sind nur mit Zustimmung der Marktgemeinde - gegen Ersatzpflanzung - möglich.
- e) Der erhaltenswerte Baumbestand ist bei den jeweiligen Eingabeplänen für die Bebauung der betroffenen Parzellen detailliert einzumessen.
- f) Sammelparkplätze, Stellplatzflächen sind durch Pflanzzeilen, Bauminseln etc. in Teilbereiche bis max. 10 Einzelparkstände zu gliedern.
- g) Für alle Baugrundstücke ist ein Freiflächengestaltungsplan gem. Art. 5 BayBO mit dem Baugesuch der Genehmigungsbehörde vorzulegen.

#### 11. Sichtdreiecke

Sichtbehindernde bauliche Anlagen, Bepflanzungen, Lagergut, Mauern etc. von über 1 m Höhe (bezogen auf Fahrbahnniveau) sind in den Sichtdreiecken unzulässig. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m) werden zugelassen.

## 12. Grundstücksmindestgrößen

Zur Absicherung einer echten Gewerbegebietsentwicklung sollen die Bauflächen im Geltungsbereich solchen Betrieben und Anlagen vorbehalten bleiben, die aufgrund ihres Flächenbedarfes oder ihrer Immissionen nicht oder nicht ohne Probleme in anderen Bauflächen (z.B. Mischgebiet, Dorfgebiet, WA) untergebracht werden können.

Mindestgrundstücksgröße im GE: 1.500 m<sup>2</sup>  
im GI: 2.000 m<sup>2</sup>

Bei Abmessungen von Grundstücksteilen ist diese Forderung auch für die Restflächen zu beachten.

## 13. Hochspannungsfreileitung

Bauvorhaben die den Schutzstreifen der Freileitung berühren bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers. Über die elektrischen Schutzabstände hinausgehend (VDE 0210) sind aus Gründen des abwehrenden Brandschutzes die nach VDE 0132/2.79 notwendigen Mindestabstände von baulichen Anlagen unter Berücksichtigung von Durchhang und Ausschwingung einzuhalten.

### Hinweise:

- a) Als Grundlage für eine statische Bemessung ist eine Regelschneelast von 1,56 KN/m<sup>2</sup> waagerechter Grundfläche anzusetzen.
- b) Die aus Dach-, Hof- und Straßenflächen anfallenden, nicht verschmutzten Regenwasser sollten örtlich versickert, oder über den bestehenden "Kühlwasserkanal" in den Hausener Bach eingeleitet werden.

Verfahrensvermerke zum Bebauungsplan GE-Gebiet BHS  
Markt Peiting

Der Markt Peiting erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB); Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

- a) Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer *Auslegung v. 08.04. bis 08.05.1987*..... durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.
- b) Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom *01. Juli... 1987*..... gem. § 4 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.
- c) Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom *03.05.-10.06.1985, 19.06.-21.07.1989, bis und v. 19.11.-19.12.1990*.... im *Marktbauamt Peiting*. öffentlich ausgelegt.
- d) Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom *05. März 1991*... den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
- e) Genehmigungsverfahren:

Das Landratsamt Weilheim-Schongau hat mit Schreiben vom *03. April 1996 Nr. 610-2/26548* mitgeteilt, daß der Bebauungsplan gem § 11 Abs. 2 i.V.m. § 6 Abs. 4 Satz 4 BauGB als genehmigt gilt.

*Schongau*  
Weilheim i. OB., *24.07.1996*..... i. A. *M. S.*

Siegel



- f) Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am *29.05.1996* durch *Schongauer Nachrichten / Schw. Blatt* gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich. Er ist zu den üblichen Bürostunden zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten.

Peiting, den *30.05.1996*.....



.....  
1. Bürgermeister  
*Asam*