Der Markt Peiting erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen durch Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

GI — Industriegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 GRZ — Grundflächenzahl

2.2 WH — max. zulässige Wandhöhe

2.3 FH — max. zulässige Firsthöhe

3. Baugrenzen

Baugrenze

4. Flächen für den Gemeindebedarf

Post/Telefonzelle

5. Verkehrsflächen

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

5.3 P privat — private Parkfläche

6. Grünflächen

private Grünfläche

zu pflanzende Bäume

7. Sonstige Festsetzungen

7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

7.2 20 — Maßzahl in m

7.3 Sichtdreiecke
Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen Pflanzungen, Einfriedungen und andere die Sicht behindernde Gegenstände sich höchstens 0,80 m über eine durch Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Dies gilt nicht für zu pflanzende Bäume, soweit über der Fahrbahn eine Höhe von 2,50 m von Laubwerk freigehalten wird.

7.4 Zufahrtsmöglichkeit für die Feuerwehr
Der genaue Standort der Zufahrt wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt.

7.5 Abgrenzung der Teilbereiche "A" (Altbestand) und "B" (Erweiterung)

7.6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

B) Planerische Hinweise

1. Bestehende Grundstücksgrenzen
2. Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
3. z. B. 2478 — Flurstücknummer
4. bestehende Hauptgebäude
5. bestehende Nebengebäude
6. Bahnanlage, Industriegleis
7. Bahnanlage, Industriegleise, die entfallen sollen
8. Angrenzender Bebauungsplan
9. Grubenstrecke des Abbaugebietes des ehemaligen Kohlebergwerkes Peiting.
Die Überdeckung beträgt in diesem Bereich wenigstens 210 m. Bei etwaigen Baugrunduntersuchungen und bei Gründung von zu erstellenden Bauwerken sind die Grubenstrecken zu berücksichtigen.
10. Bühlach Verwerfung
11. Hauptversorgungsleitung Gas/Strom
Für genaue Angaben und Lagebestimmung der Leitungen, sind die Pläne der jeweiligen Sparte vom Netzbetreiber ausschlaggebend

C) Festsetzungen durch Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Industriegebiet nach § 9 BauNVO

Ausgenommen:
Lagerplätze als selbstständige Anlagen für Schrott, Abfälle sowie Autoabwrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen. Hiervon ausgenommen sind unselbstständige Lagerflächen (bis max. ein Drittel der Grundstücksfläche) als Bestandteil von zulässigen Betrieben.
Die Ausnahmen des § 9 Abs. 3 Nr.1 BauNVO werden nicht zugelassen.

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

1.3 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die max. zulässige Wandhöhe, die max. zulässige Firsthöhe und durch die Baugrenzen.
Betrieblich bedingte Sonderbauten (Kamine usw.) können ausnahmsweise die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist.

1.4 Die gesetzlichen Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung sind einzuhalten.

2. Bauliche Gestaltung

2.1 Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden.

2.2 Jede betriebsbedingte Dachform ist zulässig.
Geneigte Dächer mit einer Neigung von mehr als 15 ° sind mit Dachziegeln zu decken.

2.3 Die Außenwände sind mit folgenden Materialien zulässig:
Verputzte und gestrichene Mauerflächen, Natursteinmauerwerk oder -verblendungen, nicht verspiegeltes Glas, Holz in Natur- und mittelbraunen Farbtönen, mattgestrichenes oder matttbeschichtetes Metall in untergeordneten Bauteilen (Pfeiler usw.) zur gestalterischen Gliederung. Ausnahmsweise sind auch Sichtbetonwände und Faserzementplatten zulässig.
Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten.
Grelle Anstriche sowie Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der 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.

4. Einfriedungen

4.1 Die Zaunhöhe wird auf max. 2 m beschränkt. Zäune sind aus Maschendraht an Stahlsäulen auszuführen.
Einfriedungen bis 1,5 m Höhe können auch als Holzzaun oder verputzte Mauer ausgeführt werden.

4.2 Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.
Torpfeiler sind unauffällig als verputztes Mauerwerk, Sichtbeton oder Eisen- und Stahlkonstruktion auszuführen.

5. Pflanzgebote

Die als Hochstämme zu pflanzenden Bäume müssen mindestens 20 - 25 cm Stammumfang bei Pflanzung und eine Baumgrube von 2 x 2 x 1 m erhalten.

Es sind folgende landschaftsgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden:

AC/CA:	Feldahorn	(Acer campestre)
AC/PS:	Bergahorn	(Acer pseudoplatanus)
AL/IN:	Grauerle	(Alnus incana)
BE/PE:	Sandbirke	(Betula pendula)
CA/BE:	Weißbuche	(Carpinus petulus)
CB/AV:	Haselnuß	(Corylus avallana)
CO/MA:	Kornelkirsche	(Cornus mas)
CO/SA:	Roter Hartriegel	(Cornus sang.)
LA/DE:	Lärche	(Larix decidua)
LI/VU:	gem. Liguster	(Ligustrum vulg.)
PI/AB:	Rotfichte	(Picea abies)
PI/SI:	Föhre	(Pinus silvestris)
PR/AV:	Vogelkirsche	(Prunus avium)
PR/MA:	Steinweichsel	(Prunus mahaleb)
PR/PA:	Traubenkirsche	(Prunus padus)
SA/AL:	Weide	(Salix alba)
SA/NI:	Holunder	(Sambucus nigra)
TI/CO:	Winterlinde	(Tilia cordata)
VI/LA:	woll. Schneeball	(Viburnum latana)

~~6. Grundstücksmindestgrößen~~

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

Mindestgrundstücksgröße: 5.000 m²

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

Bei einer notwendigen Geländeauffüllung ist der Anschluß an die Fl.Nr. 2479 in natürlicher Form herzustellen.
5. Änderung

7. Immissionsschutz

7.1 Teilfläche "A" (Altbestand)

7.1.1
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen A-Schalleistungspegel von

tagsüber	64 dB/m²
nachts	50 dB/m²

überschreitet.

Der Begriffsbestandteil „immissionswirksam" des flächenbezogenen Schalleistungspegels wird definiert als Wert, der ausgehend vom festgesetzten Schalleistungspegel bei freier Schallausbreitung an den Grundstücksgrenzen maximal weiterermittiert werden darf.

7.2 Teilfläche "B" (Erweiterung)

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen A-Schalleistungspegel von

tagsüber	70 dB/m²
nachts	55 dB/m²

überschreitet.

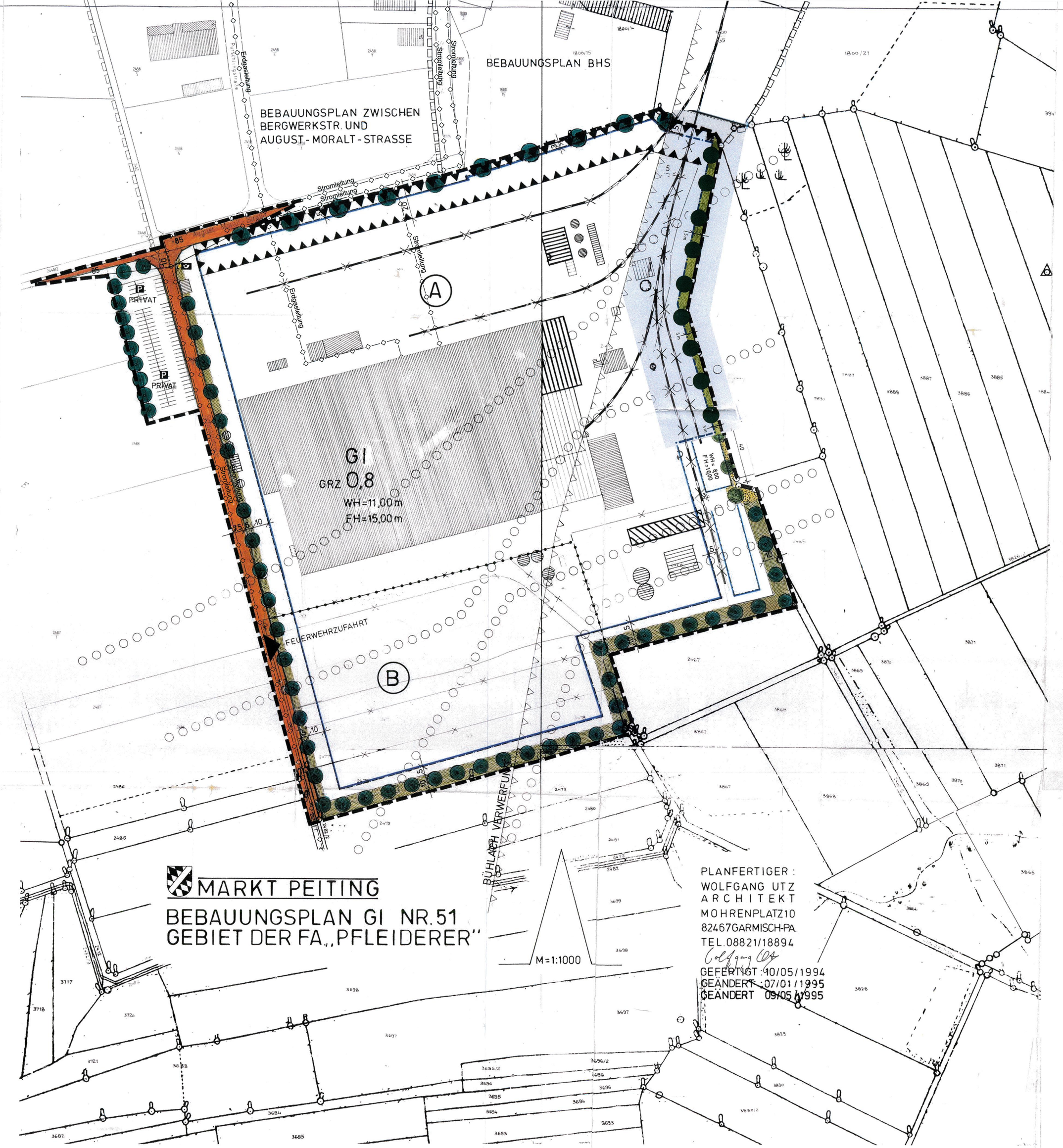
Hinweis:

Bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch Prognoseberechnungen eines anerkannten Sachverständigen im Sinne des § 26 BImSchG nachzuweisen, daß die unter Ziffer 7.1.1 und 7.2 vorgegebenen A-Schalleistungspegel und die sich daraus ergebenden reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

8. Werbeanlagen
Unzulässig sind:
Werbeanlagen freistehend größer als 5,0 m²
Lauf- oder Blinklichtreklamen
Werbeflächen auf dem Dach

Die Oberkante der Werbeflächen an Gebäuden darf max. die Wandhöhe oder 6,0 m über Gelände betragen.

Fahnen sind als Dauereinrichtung unzulässig.



9. Wasserversorgung

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVBWasserV § 3 dem Markt Peiting zu melden. Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

10. Abwasserentsorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern dürfen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der jeweiligen Entwässerungssatzung erfolgen. Auf § 58 WHG wird verwiesen. Die Zustimmung ist vorab in jedem Fall beim Markt Peiting einzuholen bzw. in Fällen, in denen der § 58 WHG zutrifft, beim Landratsamt Weilheim-Schongau zu beantragen.

11. Versiegelung von Flächen

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengitterstreine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken auszuführen. Ein Versickerungsnachweis ist vom Bauherrn erforderlich. Unverschmutztes Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit vor Ort versickert werden. Das auf der Erschließungsstraße anfallende Niederschlagswasser sollte möglichst nicht gesammelt und abgeleitet, sondern breitflächig an Ort und Stelle über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte dies nicht durchführbar sein, ist das Niederschlagswasser ggf. nach entsprechender Vorbehandlung (z.B. Absetzbecken) einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde oder einem – becken zuzuführen. Für eine Niederschlagswasserbeseitigung über Altlastenverdachtsflächen ist beim Landratsamt Weilheim-Schongau eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

D) Textliche Hinweise:

A) Als Grundlage für eine statische Bemessung ist eine Regelschneelast von 1,56 kn/m² waagrechter Grundfläche anzusetzen.
B) Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.
C) Bei Bodenaushub und Bodenbewegungen ist eine gutachterliche Begleitung erforderlich.
D) Die Erschließung innerhalb des Planungsgebietes ist privatrechtlich zu sichern.
E) Dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen.
F) Es ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwasseneintritt in Kellerräumen etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich druckwasserdicht auszubilden.
G) Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen
(Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

E) Verfahrensvermerke

1. Ausfertigung

1. Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.11.2011 die förmliche Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „GI – Gebiet der Firma Pfleiderer" beschlossen.

2. Die Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Auslegung in der Zeit von 04.01.2012 bis zum 06.02.2012 durchgeführt. Diese Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB wurde am 27.12.2011 ortsüblich in den Schongauer Nachrichten und als Aushang an den Amtstafeln bekanntgemacht.

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 20.12.2011 um Stellungnahme ersucht.

4. Der Marktgemeinderat hat mit Beschluss vom 28.02.2012 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „GI – Gebiet der Firma Pfleiderer" gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Peiting, 08. MRZ. 2012

Asam
Erster Bürgermeister

5. Der Satzungsbeschluss wurde am 12. MRZ. 2012 ortsüblich in den Schongauer Nachrichten und durch Aushang an den Amtstafeln bekanntgemacht.
Die Bebauungsplanänderung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 BauGB).

Peiting, 12.03.2012

Asam
Erster Bürgermeister

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängel der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) wurde hingewiesen:
Unbeachtlich werden demnach:
- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplans und
- nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.