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.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen

- Grenze des Geltungsbereiches
- öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg
- öffentlich gewidmete Verkehrsfläche
- Verkehrsflächenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- private Grünfläche
- Ortsrandeingrünung - privat
- öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
- GE — Gewerbegebiet
- O — offene Bebauung
- SD — Satteldach
- DN 16 - 28° o. 32 - 36° — Dachneigung, hier 16-28° oder 32-36°
- WH 8,0m — Wandhöhe max. 8,00 m
- FH 12,0m — Firsthöhe max. 12.00 m
- GFZ 0,7 — Geschoßflächenzahl, hier 0,7
- 37 — Maßzahlen in Meter
- bestehender Trafomast
- Sichtdreieck
- ST — Stellplätze soweit außerhalb der Bebauung zulässig
- Nutzungstrennungslinie für Beschränkung der Nutzung (Erläuterung siehe Punkt C 18), sowie Beschränkung der Nutzung aus Immissionsschutzgründen (Erläuterung siehe Punkt C 17)
- 1 — Bereiche der aus Immissionsschutzgründen eingeschränkten Nutzung

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

- 20 / 20 — Energieversorgungsleitung, oberirdisch mit beidseitig 25 m breitem Schutzstreifen
- bestehende Flurstücksgrenzen
- bestehende Wohn- und Gewerbebauten
- Abbruch
- 2386/2 — Flurstücksnummer
- OD 69,827 km — Ortsdurchfahrtsgrenze bei Kilometer 69.827
- aufzuhebende Flurstücksgrenzen
- Fläche für Auffüllung der ehemaligen Kiesgrube

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird wie zeichnerisch abgegrenzt 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 max. Grundflächenzahl und die höchstzulässige First und Wandhöhe.

Betrieblich bedingte Sonderbauten (Kamine etc.) können ausnahmsweise die Höhenbegrenzung überschreiten, wenn dies technisch erforderlich ist. Höchstzulässig ist eine Wandhöhe von 8,00 m. Die traufseitigen Wandhöhen sind von Oberkante Kellerrohdecke bis zur Oberkante Sparren an der Außenkante der Außenwand zu messen. Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 12.00 m.

3. Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche wird einschließlich Freiverkaufsflächen auf eine Höchstgrenze von 700 m² beschränkt.

4. Bauliche Gestaltung

Als Grundform für die Gebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß 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 oder in unmittelbaren Anschluß zu errichten. Ausnahmen können bei betrieblich bedingten Erfordernissen gestattet werden.

Innerbetriebliche Leitungen aller Art sind - soweit technisch möglich - als Erdleitungen auszuführen.

Die Rechte der Telekom/Bundespost nach dem TWG bleiben unberührt.

5. Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Verputzte und gestrichene Mauerflächen in gedeckten Weißtönen; Natursteinmauerwerk oder -verblendungen; nichtverspiegeltes Glas; Holz; mattgestrichenes oder mattbeschichtetes Metall in untergeordneten Bauteilen (Rahmen, Einfassungen, Blenden); Sichtbeton in untergeordneten Bauteilen (Pfeiler, etc.) zur gestalterischen Gliederung.

Nichtzulässige Materialien:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche; Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen; Glasbausteinflächen über 1,0 m²; Wellplatten aller Art; Asbestzementplatten; Kunststoff-Folien aller Art, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe, grgroßflächige licht-transparente Kunststofflichtbänder (z.B. Profilit etc.) über 3 m² Fläche.

6. Dächer

Die Gebäude sind mit 16 - 28° bzw. 32 - 36° geneigtem Satteldach oder an einander gestellte Pultdächer auszuführen. Die Dachdeckung hat mit Ton- oder Betondachpfannen in naturroter Farbe zu erfolgen. Dacheinschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Dachgauben sind ab einer Dachneigung von 35° erlaubt. Es sind allseits Dachüberstände (Vordächer) vorzusehen. Kastengaupen sind unzulässig.
Unterschiedlich geneigte Dachflächen (Gefällewechsel) werden nicht gestattet.
Der First ist mittig des Gebäudes auszuführen. Sogenannte einhüftige Dächer werden nicht zugelassen.

7. Sonnenkollektoren

Die Anbringung von Sonnenkollektoren/Absorbern auf dem Hauptgebäude ist nur in einer zusammenhängenden Fläche zulässig. Die Kollektoren sind in die Dachkonstruktion zu integrieren. Bei der Anordnung auf Dachflächen von Nebengebäuden und Garagen sollte möglichst eine Dachfläche vollflächig ausgeführt werden.

Sog. Energiedächer anstelle der Dachdeckung nach Ziffer 6 sind zulässig, wenn sie in kupferfarbigen oder rötlichen Ton und vollflächig je Dachseite ausgeführt werden.

8. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze und den dafür ausgewiesenen Flächen 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.
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.

9. Werbeanlagen

Die Werbeanlage darf die Verkehrssicherheit durch eine Verschlechterung der Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigen. Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage darf max. 6 m über Fahrbahnniveau liegen. Freistehende Werbeanlagen sind auf 2 m² 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. Die Werbeflächen müssen sich harmonisch in die Fassadengestaltung einfügen.

Nichtzugelassen werden Dachflächenwerbung, Lauf- und Blinklichtreklamen, bewegliche Werbeflächen sowie grell beleuchtete Werbeanlagen.

Fahnen an Masten und Gebäuden sind nur kurzzeitig befristet (Werbewoche etc.) gestattet.

10. Einfriedungen

Die Zaunhöhe wird auf max. 1,5 m beschränkt. Es wird verzinkter Maschendraht an Rundeisenstäuben vorgeschrieben. Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.

Stacheldraht ist nur bei angrenzender Viehweide zulässig.

Die Zu- und Ausfahrten je Betriebsgrundstück werden auf eine Breite von max. 10 m beschränkt (s. auch C. 11. Grünordnung).

11. Grünordnung

Die unbebauten Grundstücksflächen (auch innerhalb der Überbauboden Grundstücksflächen) sind - soweit sie nicht unbedingt notwendig, für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind - innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung gärtnerisch zu gestalten.

Die Grundstückszufahrt und die damit verbundene Unterbrechung des Grünstreifens zwischen Straße und Zaun wird auf max. 10 m begrenzt.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen; je 50 m² Grünfläche ein Strauch.

Sammelparkplätze, Stellplatzflächen sind durch Pflanzzeilen, Baminseln etc. in Teilbereiche bis max. 7 Einzelparkstände zu gliedern.

Für die Baugrundstücke sind Freiflächengestaltungspläne gem. Art. 5 BayBO mit den Baugesuchen der Genehmigungsbehörde vorzulegen.
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 und bestehende Bäume und Sträucher sind zu pflegen und auf Dauer zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind unverzüglich nachzupflanzen.

12. Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet ist entlang der nördlichen-, östlichen- und südlichen Seite mit einem gruppenartig bepflanzten Gehölzstreifen einzugrünen.

Die Bepflanzung ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherheitsleistung) vor Erteilung der Einzelbaugenehmigungen bei Randparzellen zu sichern. Für Baumpflanzungen sind heimische Laubbaumarten zu verwenden.

Innerhalb der Leitungsschutzzonen der LEW ist die Unterwuchshöhe zu beschränken.

13. Versiegelung von Flächen, Versickerung, Kanalisation

Versiegelte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Lagerflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden.
Wasserundurchlässige Beläge sind für Fahrgassen der Erschließung (zwischen B 23 und Betriebsgrundstücksgrenze in der Breite von max. 10 m (s. C. 10)), 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, ansonsten ist das Baugebiet im Trennsystem zu entwässern.

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

14. Grundstücksmindestgrößen

Mindestgrundstücksgröße: ~~1.000 m²~~ 350 m² 1. Änderung, 21.10.2010
Bei Abmessungen von Grundstücksteilen ist diese Forderung auch für die Restflächen zu beachten.

15. Hochspannungsfreileitung

Bauvorhaben und Geländeniveauänderungen, die den Schutzstreifen der Freileitung berühren, bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers. Über die elektrischen Schutzabstände hinaus gehend (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.
Kabelverteilerschränke sind außerhalb der Sichtdreiecke an die Straßenbegrenzungslinie zu situieren.

16. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe, bezogen auf Fahrbahnmitte B 23, freizuhalten. Einzelstehende, hochstämmige Bäume (Astansatz über 2,0 m Höhe) sind zulässig.

17. Immissionsschutz

17.1 Lufreinhaltung:

17.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Betriebe und Anlagen unzulässig, 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.

17.1.2 Im Teilbereich 1 sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die organische Lösemittel i.S. der VDI-Richtlinie 2280 (Organische Verbindungen - insbesondere Lösemittel) emittieren.

17.2 Lärmschutz:

17.2.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhafter Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber	60 dB/m²	im Teilbereich 1
nachts	45 dB/m²	
tagsüber	65 dB/m²	im Teilbereich 2
nachts	50 dB/m²	

überschreitet.

Die Nachtzeit beträgt nach Rand-Nr. 149 der Vollzugsbekanntmachung zum Bundesimmissionsschutzgesetz vom 16.03.1991 9 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 7.00 Uhr.

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 vom 16.07.1968, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968) durchzuführen; als Bezugszeitraum während der Nachtzeit ist entsprechend Randnummer 18 der Vollzugsbekanntmachung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 16.03.1991 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.

17.2.2 Je Grundstück mit einer Mindestgröße von 1500 m² ist eine Wohnung für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber oder Betriebsleiter zulässig, sofern nachgewiesen wird, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes eingehalten werden können. Als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen sind die in Nr. 17.2.1 genannten Richtlinien herzuziehen.

18. Auf den Flurstücken 2538/1, 2539/1 und 2540/1 sind ausschließlich Stellplätze/Ausstellungsstellflächen zulässig, Die Errichtung von Gebäuden ist unzulässig.

D) Hinweise

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

b) 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. 17.2.1 vorgegebenen flächenbezogenen Schallleistungspegel und die sich bei freier Schallausbreitung ergebenden Immissionsrichtwertanteile nachweist.

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

d) Im Bereich der Auffüllfläche der ehem. Kiesgrube ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf die Standsicherheit besonders zu achten.

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 16. Dezember 1993 gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01.1994 bis 03.02.1994 im Marktbauamt Peiting öffentlich ausgelegt.

Der Markt Peiting hat mit Beschluß vom 26.09.1995 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 05.10.1995 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

innerhalb der 3-Monats-Frist nach § 11 Abs. 1 BauGB keine Verletzungen von Rechtsvorschriften geltend gemacht, so daß der Bebauungsplan unverändert in Kraft gesetzt werden kann.

mit Schreiben vom 04.01.1996 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

mit Schreiben vom ____ mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Stadt/Gemeinderat durch Beschluß vom ____ beigetreten ist.

Weilheim,
Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A.

Siegel

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 25.04.1996 durch Schongauer Nachrichten Ausgabe gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.

Peiting, 24.04.1996

1. Bürgermeister
Sissar

Siegel

2. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET AMMERGAUER STR. - OST MARKT PEITING

LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

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

Das Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Schongau den 22. FEB. 96

Landratsamt Weilheim-Schongau
Dienststelle Schongau

I.A.
Heinrich

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PUTRICHSTR. 8
8120 WEILHEIM I. OB.

Bilen

PLANFASSUNG:
07.05.1993
GEÄNDERT:
01.10.1993
04.11.1993
06.12.1993
10.10.1994
17.05.1995 Nadler
08.06.1995 Nadler