

**BEBAUUNGSPLAN
MIT GRÜNORDNUNGSPLAN**

M 1:1000

**TORFWERK HOHENBRAND
MARKTGEMEINDE PEITING
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU**

- ⊗ Entwurf
- ⊗ Fachbehördenbeteiligung
- ⊗ Öffentliche Auslegung
- ⊗ Endfassungen

Planfertiger:
Kreisplanungsstelle
Landratsamt Weilheim-Schongau

I.A.



Bardenheuer

Datum: 25.07.01

geändert:

10.12.2001

06.02.2002

26.07.2002

24.10.2002

Präambel:

Die Gemeinde 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 – BauNVO) und dem Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593), geändert durch das Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S.532) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Festsetzungen Bebauungsplan

1. Grenzen



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

GE/e

2.2 eingeschränktes Gewerbegebiet (vgl. Nr. 11)

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die maximal zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) für die Hauptgebäude beträgt:

Im Bauraum I:	GR je	170 m ²
Im Bauraum II:	GR	4000 m ²
Im Bauraum III:	GR	807,50 m ²

3.2 Höhe der baulichen Anlage

3.2.1 Die maximale Wandhöhe der baulichen Anlagen, bezogen auf Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte darf das Maß von 8,0 m nicht überschreiten.

4. Bauweise, Baugrenzen



4.1 Baugrenze

5. Nebengebäude und Garagen



Nebengebäude und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder den gesondert dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Verkehrsflächen



6.1 Verkehrsfläche



6.2 Verkehrsflächenbegrenzungslinie



6.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Feuerwehrumfahrt), nicht versiegelt, als Schotterrasen



6.4 Ein- und Ausfahrt zum Betriebsgelände

7. Mindestgröße der Baugrundstücke

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1500 m²

8. Gestalterische Festsetzungen

8.1 Fassadengestaltung:

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur folgende Materialien zulässig:
Holz und Putz, Betonfertigteile, Metall mit matter Oberfläche, nicht verspiegeltes farbloses Glas

8.2 Dachform und Dachneigung:

Die Gebäude sind mit einem 5 – 25° geneigtem Satteldach, bei quadratischer Grundform mit Walmdach auszuführen. In Bauraum I sind Walmdächer für Hauptgebäude und Garagen zulässig. Pultdächer sind nur bei Anbauten zulässig.

8.3 Dacheindeckung.

Die Dacheindeckung hat mit Ton- oder Betondachsteinen in roten Farbtönen oder in Blechdeckung mit Stehfalz zu erfolgen. ~~oder Sandwicheindeckung~~

8.4 ~~Dachüberstände:~~

~~Es ist an der First- und Traufseite jeweils ein Dachüberstand von mindestens 60 cm vorzusehen. gestrichen in der 2. Änderung~~

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden sind so anzuordnen, daß die Attika- bzw. Traufhöhe nicht überschritten wird.

Werbeanlagen auf den Dachflächen, Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.

10. Einfriedungen

Die Einfriedungen im Geltungsbereich dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

Zulässig sind Maschendraht- und Drahtgitterzäune.

Nach Abschluß der Baumaßnahmen ist das gesamte Areal einzufrieden.

11. Immissionsschutz

a) Luftreinhaltung:

Unzulässig sind Anlagen, die nach den §§ 4 und 19 BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen oder Lösemittel im Sinne der VDI-Richtlinie 2280 emittieren.

b) Lärmschutz:

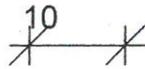
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber	55 dB/m ²
nachts	40 dB/m ²

überschreitet.

Hinweis:

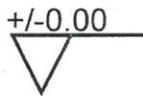
Dem Bauantrag oder Antrag auf Vorbescheid ist eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i.S.v. § 26 BimSchG beizulegen.



12. Maßzahlen in Meter

13. Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO.



14. Höhenangabe

± 0,00 m, bezogen auf Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte des bestehenden Gewerbaus.

Bei Änderung des Bestandes ist die in Satz 1 festgestellte Höhenangabe festzulegen und durch einen Höhenpunkt darzustellen.

15. Festsetzungen Freiflächengestaltung und Grünordnung



15.1 Erhaltung naturnaher Flächen – keine Veränderung

Einzäunung mit 1,80 m hohem verzinktem Maschendrahtzaun zum Betriebsgelände hin



15.2 vorhandene Bäume, zu erhalten



15.3 Einzelbaumpflanzung

Stammumfang 12 / 14 cm mit Vorschlag der Baumart;

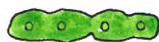
Mutterbodenauftrag / Pflanzgruben mind. 50 cm

Die durch Planzeichen festgesetzten, zu pflanzenden Bäume sind in ihrer Lage grundsätzlich bindend. Die Artenauswahl sowie die Pflanzgröße und -qualität wird wie folgt festgesetzt:
 Stammumfang 12/14 cm, mit Ballen, 3 x verpflanzt;
 folgende Arten laut Planzeichnung:

A	Acer platanoides	Spitzahorn
B	Betula pendula	Birke
F	Fraxinus excelsior	Esche
P	Populus tremula	Espe



15.4 Hecken- und Strauchgehölze, vorhanden, zu erhalten



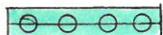
15.5 Hecken- und Strauchgehölze zu pflanzen (Ortsrandeingrünung).
 Die Bereiche der Heckenpflanzungen sind mit Mutterboden (Bodenauftrag 50 cm) zu versorgen.

Für Art und Pflanzgüte der festgesetzten Gehölze gilt wie folgt:

Größe: 100/125 cm, 3 x verpflanzt

Folgende Arten:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rhamnus cartarticus	Gemeiner Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Korbweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball



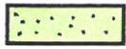
15.6 Rank- und Kletterpflanzen (als Fassadenbegrünung)

alle 2,0 m in verschiedenen Gruppierungen an Kletterhilfe (Draht / Holz – je nach Bedarf der Pflanze) in folgenden Arten zu pflanzen:

Lonicera in Arten	Geißblatt
Clematis – Wildarten	Waldrebe
Hydrangea anomala ssp. petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Celastrus orbiculatus	Baumwürger



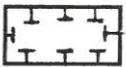
- 15.7 Wildwiesenfläche magerer Ausprägung
Mageren Untergrund belassen, kein Mutterboden-auftrag.
Keine Einsaat, sondern Entwicklung der Stau- und Gräsersukzession abwarten.



- 15.8 Gartenfläche Betriebsleiterwohnung
Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und mit Einzelbäumen laut Planzeichnung zu bepflanzen



- 15.9 Stellplatzflächen
Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (Rasenpflaster, Schotterrasen) Der Bestand bleibt hiervon unberücksichtigt.



- 15.10 Ausgleichsflächen laut § 1a BauGB
Ausgleichsmaßnahmen werden von der Firma BHS Liegenschaften GmbH & Co.KG auf der FINr. 935 der Gemarkung Peißenberg durch Anlage einer artenreichen mageren Wiese gem. der Ausgleichsflächenplanung des Büro Tietz (vgl. Anlage) durchgeführt.

- 15.11 Erhaltungsgebot:
Die nach den Festsetzungen dieses Grünordnungsplanes zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten.

Hinweis:

Nach Art.3 Abs. 2 Bay.NatSchG ist der Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.

16. Abwasserbeseitigung

Im Geltungsbereich sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, bei denen ausschließlich häusliche Abwässer anfallen.

17. Außenbeleuchtung

Grundsätzlich ist Außenbeleuchtung nur bis 22.00 Uhr zulässig. Es sind Lampen zu verwenden, die eine gerichtete Lichtabgabe erlauben und nicht nach allen Seiten abstrahlen. Es sind für die Außenanlagen ausschließlich Lampen mit einem UV-armen bzw. UV-freien Lichtspektrum zu verwenden.

18. Grundwasserabsenkung

Im gesamten Raum des Geltungsbereiches ist eine Grundwasserabsenkung nicht zulässig.

Die zwei Betriebsleiter-Wohnhäuser werden unterkellert. In den übrigen Bauräumen werden keine Unterkellerungen bzw. Abgrabungen durchgeführt

B) Hinweise:



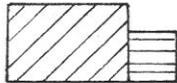
1. bestehende Flurstücksgrenzen



2. Parzellierungsvorschlag

5368

3. Flurstücksnummer



4. bestehende Hauptgebäude und Nebengebäude

5. Autochthone Gehölze

Für die festgesetzten Pflanzungen ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden.

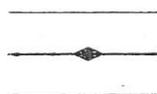
6. Pflanzabstände

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

7. Die Feuerwehrumfahrt ist nach Abstimmung mit dem Kreisbrandrat zu gestalten. Die DIN 14090 ist entsprechend anzuwenden.

Die Grenzbepflanzungen dürfen nicht in die Feuerwehruzufahrt ragen bzw. diese behindern.

8. Geruchs- und Geräuschbelästigungen, die im Zuge ordnungsgemäßer Landwirtschaft ausgeführt werden, sind zu dulden.



9. 20-kV-Freileitung

Innerhalb des Schutzbereiches der 20-kV-Anlagen sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN/VDE-Vorschriften zu beachten.

Der Schutzbereich der Freileitungen beträgt 5,50 m beiderseits der Leitungssachse und ist von Baumbepflanzung freizuhalten. Im Bereich der Leitungstrasse sind Änderungen am Geländeniveau zu unterlassen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der 20-kV-Leitung müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A 2 der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen.

Vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich sind die genauen Kabel-Einmesspläne bei der LEW Schongau zu beschaffen.

10. Der Ausgleichsflächenplan der Fa. Tietz ist als Anlage dem Bebauungsplan beigelegt.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 25.01.2000
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
vom 12.03.2002 bis 15.04.2002
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)
am 27.02.2002
Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher
Belange am 01.08.2002
4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
vom 12.08.2002 bis 13.09.2002
5. Satzungsbeschluß am 24.09.2002 (§ 10 BauGB)

Peiting, 28. JAN. 2003


Asam
1. Bürgermeister



6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 30. JAN. 2003 (§ 10 BauGB)
bis 07. MRZ. 2003 bzw. am
7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 30. JAN. 2003

Peiting, 31. JAN. 2003


Asam
1. Bürgermeister

