

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan "GI Nr. 51, Gebiet der Fa. Pfeleiderer"

Planfertiger: Architekturbüro
Wolfgang Utz
Mohrenplatz 10
82467 Garmisch-Partenkirchen
Tel. 08821/1 88 94

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke Fl.Nr. 2469, 2468, 2478, 2477, 2476, 2488/1, 2418/1, Teilfläche 2482/2, Teilfläche 2482/2, Teilfläche 2452/1, Teilfläche 2459, 2489/1, Gemarkung Peiting.
Der Geltungsbereich beinhaltet eine Fläche von ca. 10,8 ha.

2. Anlaß und Erfordernis des Bebauungsplanes

Die Firma Pfeleiderer plant ihren Betrieb großflächig zu erweitern.
Für die Erweiterungsfläche besteht jedoch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der gültige Flächennutzungsplan sieht diese Fläche als GI vor.
Bei einer Besprechung am 24.01.94 von Vertretern von Gemeinde, Landratsamt, Wasserwirtschaftsamt, Straßenbauamt, Landwirtschaft und der Fa. Pfeleiderer führte Herr Kreisbaumeister Abels aus, daß eine Aufstellung eines Bebauungsplanes für den geplanten Erweiterungsbau zwingend notwendig ist. Nur so ist eine Rechtssicherheit für die Fa. Pfeleiderer erreichbar.
Am 08.02.94 wurde vom Marktgemeinderat Peiting in öffentlicher Sitzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.
Mit der Planung wurde das Architekturbüro Wolfgang Utz in Garmisch-Partenkirchen beauftragt.

3. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Ziel und der Zweck des Bebauungsplanes ist es, für die geplanten Erweiterungsbauten der Fa. Pfeleiderer Rechtssicherheit zu erlangen.
Nur durch die Anhörung der Träger öffentlicher Belange kann dieses Ziel erreicht werden.
Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist sehr feucht. Deshalb muß bei einer Auffüllung die Entwässerung gesichert werden. Der Markt Peiting plant hierzu eine großflächige Versickerungsfläche im Süden der Umgehungsstraße zu schaffen. Diese Fläche soll gleichzeitig zur Entwässerung des Oberflächenwassers der Umgehungsstraße und der Ramsauer Wiesen dienen.
Der Markt Peiting bietet hier an, zwei Grundstücke mit einer Fläche von ca. 7000 m² zur Verfügung zu stellen. Die Möglichkeit einer kostengünstigen Untersuchung, ob diese Versickerungsflächen effektiv sind, besteht nicht. Es bleibt daher letztlich nur der Versuch, die Versickerungsbecken anzulegen und ihre Wirkungsweise zu beobachten. Mit den Betroffenen ist über die Vorgehensweise ein Gespräch zu führen.

Abgegrenzt wird das Baugebiet im Norden durch die August-Moralt-Straße sowie durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "BHS", im Osten durch die Grundstücke mit Fl.Nr. 2460, 2465 und 2467, im Süden durch die Grundstücke

mit Fl.Nr. 2467 und 2479, im Westen durch die Grundstücke mit Fl.Nr. 2485, 2486, 2487, 2488 und 2489.

4. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird Industriegebiet nach § 9 BauNVO festgesetzt.

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.

5. Maß der baulichen Nutzung

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

6. Verkehrsflächen, Erschließung, Stellplätze

Die Erschließung des Baugebietes ist verkehrstechnisch ausreichend über die August-Moralt-Straße gesichert. Hinzu kommt die Erschließung über die Schnalzstraße, deren südlicher Verlauf abgeändert werden muß, um die Erweiterungsbauten der Fa. Pfeiderer möglich zu machen.

Es ist geplant, die Schnalzstraße entlang des westlichen Randes des Bebauungsplanes zu verlängern. Hierzu sind Grundabtretungen durch die Fa. Pfeiderer notwendig.

Am nordwestlichen Rand des Baugebietes wird ein bereits bestehender Privatparkplatz festgesetzt, zur Unterbringung der Kraftfahrzeuge von Bediensteten und Besuchern. Zur Befestigung des Parkplatzes sollen Rasenfugensteine festgesetzt werden.

Das Baugebiet ist durch eine private Gleisanlage an das Bundesbahnnetz angebunden.

Die Stromversorgung obliegt den Lech-Elektrizitätswerken (LEW). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird geprüft, inwieweit der bestehende Stromversorgungsanschluß ausreicht bzw. verstärkt werden muß.

Ebenfalls werden im Baugenehmigungsverfahren die erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Kabel und zur Sicherung der Trassen festgelegt. Die Lech-Elektrizitätswerke werden von Baumaßnahmen in diesem Bereich rechtzeitig verständigt.

Die Wasserversorgung ist bzw. wird durch den Anschluß an das gemeindliche Versorgungsnetz einschl. der Löschwasserversorgung sichergestellt.

Das Baugebiet ist bzw. wird an die Kanalisation angeschlossen. Gewerbliche Abwässer können nach den Bestimmungen der Kanalsatzung - ggf. mit erforderlicher Vorbehandlung - eingeleitet werden.

Abwässer, die nicht in die Kanalisation eingeleitet werden dürfen, sowie Abfälle, die als Sondermüll gelten, sind vom jeweiligen Unternehmen im Rahmen der Sondermüllentsorgung in eigener Verantwortung geordnet zu beseitigen.

Bezüglich der Abwässer aus Industrie- und Gewerbebetrieben ist die Indirekt-Einleiterverordnung zu beachten. Bezüglich der höheren Produktionsabwässer ist mit der Fa. Pfeleiderer ein Ergänzungsvertrag vor Erteilung einer Baugenehmigung abzuschließen.

Die aus Dach-, Hof- und Straßenflächen anfallenden, nicht verschmutzten Regenwässer sind in eigens dafür herzustellende Versitzgruben zu leiten. Eine Einleitung in die gemeindliche Mischkanalisation ist nicht zulässig. Ein Versickerungsnachweis ist erforderlich.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind die wasserrechtlichen Verfahren durchzuführen.

Das Baugebiet wird an die gemeindliche Müllabfuhr angeschlossen.

7. Freiflächen und Grünordnung

Auf eine gute Eingrünung des Baugebietes wird hoher Wert gelegt.

An der westlichen, südlichen und östlichen Grenze des Baugebietes wird ein durchgehender Grüngürtel in einer Breite von 10,0 m festgesetzt. An der nördlichen Grenze werden aus betriebstechnischen Gründen nur Solitärbäume festgesetzt.

Ebenso wird eine Eingrünung des Privatparkplatzes festgesetzt. Dem Bebauungsplan ist eine Liste über landschaftsgerechte Bäume und Sträucher beigelegt.

8. Immissionsschutz

Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat der Marktgemeinderat in der Sitzung vom 13.09.94 den Auftrag für ein Immissionsgutachten erteilt.

Als Ergebnis dieses Gutachtens werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

Der Bebauungsplan wird in die Teilbereiche "A" (Altbestand) und "B" (Erweiterung) unterteilt.

Die Teilfläche "A" wird entlang der nördlichen Grundstücksgrenze (von der Ostseite bis zur Haupteinfahrt) in einer Tiefe von 20,00 m mit dem Planzeichen Nr. 15.6 der PlanzV belegt, um die vorgesehenen Sanierungsschritte ggf. durch ergänzende Maßnahmen (Gebäude, Wand/Wall, usw.) ausreichend absichern zu können.

Für Teilfläche "A" (Altbestand) gilt:

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

tagsüber	69 dB/m ²
nachts	56 dB/m ²

überschreitet.

Hierzu sind die im öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen dem Freistaat Bayern und der Fa. Pfeleiderer Holzwerkstoffe GmbH & Co. KG vom 06.04.1995 festgelegten Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen.

Für Teilfläche "B" (Erweiterung) gilt:

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

tagsüber	70 dB/m ²
nachts	55 dB/m ²

überschreitet.

Hinweis:

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

9. Bindung an den Flächennutzungsplan

Für das geplante Gebiet wurde bereits der vom 11.11.83 von der Regierung von Oberbayern genehmigte Flächennutzungsplan (AZ. 422-4621.1 WM 19-1 (83)) entsprechend geändert (6. Änderung).

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Diese Begründung wird kein Rechtsinhalt des Bebauungsplanes. Sie dient lediglich der Unterrichtung über die Beweggründe der Planung.

Markt Peiting, 10.05.94

geä. 07.01.95

geä. 09.05.95


.....
Sesar

1. Bürgermeister