GEMEINDE PREM

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN GEWERBEGEBIET

"BETRIEBSGELÄNDE HÖGG"

TEXTTEIL

Schongau, den **02.07.2019**
Geändert 15.10.2019
Endfassung 10.12.2019

Städtebaulicher Teil

ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
WEINSTRASSE 7
86956 SCHONGAU
FON 08861 93377-0
info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil:

LANDSCHAFTSARCHITEKTIN
FRANK-KRIEGER, DIPL.-ING.
LINDENSTRASSE 13a
87600 KAUFBEUREN
FON.: 08341/41697
Frank-Krieger@t-online.de

Die Gemeinde Prem, Landkreis Weilheim-Schongau, Regierungsbezirk Oberbayern beschließt mit Sitzung vom 10.12.2019 aufgrund von §§ 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung.

SATZUNG

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Betriebsgelände Högg“ bestehend aus Planteil, Textteil und Begründung der Gemeinde Prem vom 10.12.2019 umfasst die Grundstücke der Gemarkung Prem mit folgenden Flurstücks Nummern:

14/56 TF, 14/71 TF, 747/2 TF, 749/11, 749 TF

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

3.1 Zulässige Grundflächenzahl

Das für die einzelnen Nutzungsbereiche festgelegte Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung angegebene Maßgabe, GRZ 0,83 als Höchstmaß festgesetzt. Die festgesetzte private Grünfläche darf bei der Berechnung der GRZ mit herangezogen werden.

3.2 Zahl der Vollgeschosse

Für den Geltungsbereich werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

3.3 Höhe der baulichen Anlage

3.3.1 Die maximale traufseitige Wandhöhe ist den jeweiligen Baufenstern zugeordnet und mit 5,20 m, 5,70 m bzw. 12,50 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zur Oberkante der Dachhaut bzw. Attika, festgesetzt.

§ 4

Bauweise

4.1 Im Geltungsbereich gilt offene Bauweise.

§ 5

Überbaubare Grundstücksflächen

5.1 Baugrenzenüberschreitung

Die Baugrenzen dürfen in folgenden Fällen überschritten werden:

a) Nebenanlagen i. S. der § 14 BauNVO, Lagerflächen und Flächen für Stellplätze, sowie betriebsbedingte Betonwände mit einer maximalen Höhe von 2,80 m dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, jedoch nicht in den privaten Grünflächen.

5.2 Abstandsflächen

Die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO finden keine Anwendung (Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO). Die Tiefe der Abstandsflächen ergibt sich aus den Festsetzungen zu den Baugrenzen, Baulinien, Wandhöhen und der höchstzulässigen Anzahl der Vollgeschosse.

§ 6

Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Haus- und Fassadengestaltung

6.1.1 Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer mit einer maximalen traufseitigen Neigung von 0 - 7 Grad zulässig.
Gebäude mit begrünten Flachdächern sind in der Planzeichnung festgesetzt.

6.1.2 Sofern Außenwände erstellt werden, sind diese mit Fassadenplatten, sogenannten Sandwichplatten, mit Trapez-, oder Profilblechpaneelen zu verkleiden. Diese sind in grauen, braunen oder grünen Farbtönen in nicht glänzender Form auszuführen. Alternativ ist eine Naturholzverkleidung möglich.

6.1.3 Betriebsbedingte Betonwände sind außenseitig zu bepflanzen.

6.1.4 Strom- und Fernmeldeleitungen sind als Erdkabel auszuführen.

6.2 Einfriedung

6.2.1 Für die Einfriedung sind nur heimische Sträucher und sockellose Metallzäune zulässig. Die Zaunfelder müssen einen Abstand von 10 cm zum Gelände einhalten. In den Mauern sind etwa alle 10 m bodennahe, ca. 10 cm hohe Schlupflöcher für Kleintiere wie Igel vorzusehen.

§ 7

Grünordnung, Naturschutz

7.1 Die Randstreifen entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind mit naturnaher Kraut- und/oder Gehölzvegetation zu begrünen, z.B. durch natürliche Sukzession (Selbstentwicklung) auf weitgehend magerem Bodensubstrat.

7.2 In der südlichen Grünfläche sind drei Bäume aus der Artenliste 1 zu pflanzen.

7.3 Die Verwendung standortfremder Arten sowie Schnitthecken sind unzulässig.

7.4 Auf der östlichen Seite sind die dort vorgesehenen Container zum Mühlkanal hin mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen zu beranken. Die Arten sind aus der Pflanzliste 2 zu entnehmen.

7.5 Mind. 594,00 m² der Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

§ 8

Niederschlagswasserbeseitigung

8.1 Das anfallende Niederschlagswasser im südwestlichen Grundstücksteil wird über belebte Bodenschichten im eingetragenen privaten Grün versickert.
Die nordöstlich gelegenen Flächen werden über ein noch zu berechnendes Regenrückhaltebecken (bestehende Teichanlage) mit Notüberlauf in den Premer Mühlbach eingeleitet. Zuleitungen zum Regenrückhaltebecken dürfen die geplante Bepflanzung nicht behindern und müssen entsprechend geplant werden.

§ 9

Immissionsschutz

9.1 Zulässig sind Vorhaben auf den genannten Teilflächen, deren Geräusche die in
folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Kontingentfläche m²	$L_{EK,tagsüber}$ dB(A)	$L_{EK,nachts}$ dB(A)
Überbaubare und befahrbare Flächen (ausgenommen Grünflächen und Böschungen)	≈ 3.940	64	40

9.2 Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (19038_gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 10.07.2019 zu entnehmen.

9.3 Der Umgriff der Teilfläche ist dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan 02 der Anlagen zur schalltechnischen Untersuchung (19038_gu01_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 10.07.2019 zu entnehmen.

9.4 Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

9.5 Entlang der östlichen Grundstücksgrenze sind folgende Lärmschutzwände zu errichten:
- Südlich der Betriebszufahrt: mind. 40 m lang und 2,6 m hoch.
- Nördlich der Betriebszufahrt: mind. 30 m lang und 5,2 m hoch.

9.6 Die Lücke zwischen der östlichen Fassade des an der Nordgrenze geplanten Gebäudes und der Lärmschutzwand entlang der östlichen Grundstücksgrenze muss durch eine mind. 5,2 m hohe Lärmschutzmaßnahme (Containerstapel und / oder Lärmschutzwand) vollständig geschlossen werden.

9.7 Lärmschutzwände sind mit einem Flächengewicht von mind. 10 kg/m² auszuführen. Öffnungen sowie Fugen zwischen Wänden und Untergrund sind zu vermeiden.

§ 10

Hinweise durch Text

10.1 Auf die Meldepflicht des Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes wird hingewiesen.

10.2 Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.

10.3 Mit dem Antrag auf Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Höhenangaben mit vorhandenen und geplanten Grundstückshöhen

10.4 Sofern bei Erd- und Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Weilheim-Schongau, Bodenschutzbehörde, zu informieren (Mitteilungspflicht nach Alt. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz) und das weitere Vorgehen abzustimmen. Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

10.5 Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales anzuwenden.
Informationen und Hilfestellung zum Thema Bodenschutz beim Bauen, bietet Leitfaden für die Praxis des Bundesverbandes Boden (BVB) „Bodenkundliche Baubegleitung BBB".

10.6 Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe von Versorgungseinrichtungen der Allgäu Netz GmbH & Co. KG müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV-Vorschrift 3, früher BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN-bzw. VDE-Vorschriften erfolgen.

10.7 Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen wassersensiblen Bereich, entsprechende Maßnahmen sind durch den Grundstückseigentümer vorzunehmen.

10.8 Aufgrund der Lage am Gewässer wird eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

10.9 Pflanzlisten

10.9.1 Pflanzliste 1 (Bäume):

Acer pseudoplatanus	Bergahorn *
Carpinus betulus	Hainbuche *
Prunus avium	Vogelkirsche *
Populus canescens	Graupappel *
Quercus robur	Stieleiche *
Tilia tomentosa	Sommerlinde *
Tilia cordata	Winterlinde *
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus laevis	Flatterulme

Die mit * gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz

10.9.2 Pflanzliste 2 (Kletterpflanzen):

Clematis vitalba	-	Gewöhnliche Waldrebe
Humulus lupulus	-	Wilder Hopfen
Lonicera periclymenum	-	Wald-Geißblatt

Aufgrund der sehr nahen Distanz zum Biotop (Gewässerbegleitgehölz): ist autochthonem (gebietseigenem) Pflanzmaterial zu verwenden.

Rankhilfen: z.B. Draht, Baustahlmatten, Holzlattengerüste, etc., mit 10 bis 20 cm Wand-Abstand

10.10 Vor Fällung der Fichten ist eine fachlich begleitete Prüfung auf Fledermäuse und Höhlenbrüter vorzunehmen.

§ 11

Inkrafttreten

Dieser Bebauungsplan tritt gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit der Bekanntmachung in Kraft.

Prem,

Herbert Sieber
Erster Bürgermeister