BEBAUUNGSPLAN

ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET AM KRUMMBACH

GEMEINDE STEINGADEN
LANDKREIS WEILHEIM – SCHONGAU

T E X T T E I L

Endfertigung 03.06.2004

PLANFERTIGER BEBAUUNGSPLAN:

P L A N U N G S S T E L L E

LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PÜTRICHSTR. 8 82362 WEILHEIM
TEL.: 0881/681-378 FAX: 0881/681-296
EMAIL: b.bardenheuer@lra-wm.de
I.A.

Dipl.-Ing. Brigitte Bardenheuer

PLANFERTIGER GRÜNORDNUNGSPLAN:

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Institut für ökologische Forschung
St. Andrästr. 8
D-82398 Etting-Polling
Tel. ++49 (0) 8802 - 91091
Fax ++49 (0) 8802 - 91092
E-mail office@agl-proebstl.de
www.agl-proebstl.de

Dr. U. Pröbstl

Gmeind
Obichl
Lechen
Jagdberg
Illiach
145
Bismarck-
weiher
Klärwerk
Storchen-
moosweiher
Ilberg
Ursspring
Wallfahrtskirche
St. Johann
Steingaden
Gewerbe-
gebiet
Sandgraben
Badweiher
Gagras
Steingadele
Birkenbichl-
weiher
Schlogel-
mühle
841
Eulenwald
Reitersau
Graben
Biberschwöller
See
Kreisten
Hiebler

Präambel:

Die Gemeinde Steingaden 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 (BayNatSchG) 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

Textteil

A) Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. Grenzen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen GE und GE/e

2. Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

GE

2.1 Gewerbegebiet

GE/e

2.2 eingeschränktes Gewerbegebiet

2.2 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.
Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)

3.1 Grundflächenzahl
Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die maximal zulässige Grundflächenzahl
GRZ 0,6

3.2 Höchstzulässige Wandhöhe
Die maximale traufseitige Wandhöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Außenseite der Außenwand, darf das Maß von 7,00 m nicht überschreiten.

3.3 Die maximale Firsthöhe, gemessen von Oberkante Kellerrohdecke bzw. Bodenplatte bis Oberkante des Firstes, darf maximal 10,00 m betragen.

4. Bauweise, Baugrenzen
(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

4.1 offene Bauweise

4.2 Baugrenze

4.3 Hauptgebäude, Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Bauräume errichtet werden.

5. Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

5.1 öffentliche Straßenverkehrsfläche

5.2 Straßenbegrenzungslinie

6. Gestalterische Festsetzungen

6.1 Fassadengestaltung
Für die Gestaltung der Außenwände sind nur folgende Materialien zulässig:
Verputzte Mauerflächen
Holzverkleidungen
Fassadenbegrünung (z.B. Efeu oder wilder Wein)
Grelle Farben für Anstriche sind unzulässig.

6.2 Dächer

6.2.1 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von 17-24°.
Die Eindeckung hat mit Dachsteinen in naturroten Farbtönen zu erfolgen. Gauben und Dachausschnitte (negative Gauben) sind unzulässig. Es sind allseits Vordächer mit mindestens 50 cm vorzusehen.

6.2.2 Für Garagen, Nebengebäude und Anbauten an höhere Bauteile sind auch Pultdächer zugelassen, Dachneigung und Eindeckung wie beim Hauptgebäude.

6.2.3 Die Firstrichtung ist parallel zur Traufseite des Hauptkörpers anzuordnen.

6.3 Baukörpergrundform
Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, deren Traufseite mindestens 1/5 länger sein muß als die Giebelseite.

7. 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 2,00 m² nicht überschreiten.

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

9. Immissionsschutz

a) Luftreinhaltung
Unzulässig sind Anlagen, die nach den §§ 4 und 19 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) 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 Schallleistungspegel von

tagsüber 60 dB(A)/m²

nachts 45 dB(A)/m²
im Gewerbegebiet

und
tagsüber 55 dB(A)/m²

nachts 40 dB(A)/m²
im eingeschränkten Gewerbegebiet

überschreitet.

7,5

10. Maßzahlen in Meter

11. Abstandsflächen
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO Art. 6 und Art. 7.

759,00

12. Höhenlage der Hauptgebäude
Die Oberkante Rohboden Erdgeschoss ist auf dem im Planteil angebebenen Wert zu errichten. Zwischenwerte sind zu interpolieren.

13. Mindestgröße für Baugrundstücke
Für Baugrundstücke wird eine Mindestgrundstücksgröße von 800 m² festgesetzt.

14. Versiegeln von Flächen auf den Bauparzellen

Alle Lagerflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind im Freien nur zulässig, sofern andere Rechtsvorschriften eine Versiegelung erfordern. Lagerplätze sind zur Straße hin durch Bepflanzung gemäß Ziffer 16.3.1. (4) einzufassen.

15. Oberflächenwasser

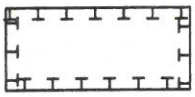
Das anfallende Niederschlagswasser ist breitflächig und oberflächennah zu versikkern

16. Grünordnung

16.1 Öffentliche Grünflächen

16.1.1 öffentliche Grünfläche mit Ausbildung als Streuobstwiese

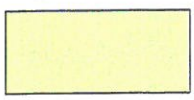
16.1.2 zu pflanzende Bäume mit Lagefestsetzungen gemäß Ziffer 16.3.1(1)



16.1.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.9 und Abs.4 BauGB); auf der hierfür festgesetzten Fläche soll eine Streuobstwiese mit Hochstammobstbäumen entwickelt werden.

16.1.4 Zusätzliche Ausgleichsflächen durch die Herstellung einer Magerwiese auf der Fl.Nr. 1238 der Gemarkung Urspring (Näheres siehe Begründung) werden durch die Gemeinde Steingaden durchgeführt

16.2 Private Grünflächen



16.2.1 private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung. Die Fläche ist mit Sträuchern im Raster von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen. Je Parzelle ist mindestens ein Baum gemäß Ziffer 16.3.1(3) und (4) zu pflanzen.

16.2.2 Entlang der Zäune bzw. Grenzen zwischen den Grundstücken sind 50 % mit freiwachsenden Gehölzen (Strauchgruppen) einzeilig zu bepflanzen nach Ziffer 16.3.1 (3) und (4)

16.2.3 Die privaten Freiflächen, die nicht für den betrieblichen Ablauf benötigt werden, sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden. Anfallender Oberboden ist wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischenzulagern.

16.2.4 Für bis zu vier Stellplätzen ist ein Großbaum und je vier weitere Stellplätze ein weiterer Großbaum zu pflanzen. Qualität siehe Ziffer 16.3.1(1) und (2)

16.3 Gehölzarten und Qualitäten

16.3.1 Liste für die privaten Grünflächen

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse
Mindestqualität: Solitär 3x v.m.B. 14-16cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde

(2) Obstgehölze
Mindestqualität: Halbstamm oder Hochstamm
Äpfel: geeignete Sorten
Berner Rosenapfel
Croncels
Klarapfel
Glockenapfel
Jakob Fischer Apfel
Danziger Kantapfel
Wettringer Apfel
Birnen: geeignete Sorten
Clapps Liebling
Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Österreichische Weinbirne
Kirsche: geeignete Sorte
Hedelfinger

(3) Heister
Mindestqualität 2xv.H. 150 –1175 cm

Acer pseudoplantus	Bergahorn
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Fraxinus excelsior	Gemeine Eiche

(4) Sträucher
Mindestqualität: 2x v.H. 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Waldhasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Evonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Traubenkirsche
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Salix caprea	Sal-Weide
Viburnum lantana	wolliger Schneeball

standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern
Wildrosen

(5) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:

Abies concolor	Grautanne
Abies koreanna	Korea-Tanne
Abies nordmanniana	Nordmanns-Tanne
Cedrus atlantica "Glauca"	Blauzeder
Chamaecyparis alle Arten und Sorten	Scheinzypresse
Juniperus media	Zuchtform des Wacholders
Picea omorika	Omorika-Fichte
Picea pungens "Glauca"	Blau-Fichte
Pseudotsuga menziesii	Douglasie
Taxus media	Zuchtform der Eibe
Thuja occidentalis	Abendländischer Lebensbaum
Thuja plicata	Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (Fagus sylvatica Atropunicea etc.) sowie Kirsche (Prunus cerasifera).

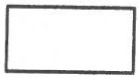
16.3.2 Ausgefallene Bäume und Sträucher nach Ziffer 16.1 und 16.2 sind spätestens in der folgenden Vegetationperiode nachzupflanzen in der genannten Qualität.

B) Hinweise

1. bestehende Flurstücksgrenzen

868

2. Flurstücksnummer



3. bestehende Hauptgebäude

4. bestehende Nebengebäude

5. Mit den Bauanträgen sind – soweit erforderlich – Freiflächengestaltungspläne vorzulegen.

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

7. Die Satzung der Gemeinde Steingaden über die Herstellung von Stellplätzen in der jeweils gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.

8. Aus wasserwirtschaftlichen Gründen wird empfohlen, Keller im Geltungsbereich als wasserdichte Keller auszuführen.

9. Es ist geplant, die über den Geltungsbereich verlaufende 20-kV-Freileitung unterirdisch zu verlegen.

— — — — 10. Parzellierungsvorschlag

11. Es wird empfohlen, zum Bauantrag oder Antrag auf Vorbescheid eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i. S.v. § 26 BImSchG vorzulegen.
Diese sollte nachweisen, daß das Emissionsverhalten des Betriebes für das Betriebsgrundstück selbst und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung verträglich ist.

12. Nach Art. 3 Abs.2 BayNatSchG ist der Grünordnungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes.

R305
⊗ D759,27

13. Regenwasserkontrollschacht mit Deckelhöhe (OK. Strasse = OK. Deckel)

14. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung –NWFreiV- und den dazugehörigen technischen Regeln –TRENGW- zu entnehmen. Für das erlaubnisfreie Einleiten in ein Oberflächengewässer gelten die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer –TRENOG-.

15. Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der 20-kV-Leitung müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A 2 (früher VBG 4) der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektronik sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen.

16. 20 kV – Freileitung mit beidseitigem 7,50 m breitem Schutzstreifen

17. geplante unterirdische Leitung mit Kabelaufführungsmast

Bestandteil des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom ..... ist der Planteil, M. 1:1000, und der Textteil, bestehend aus Festsetzungen und Hinweisen und die Begründung.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluß am 31.05.2001

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
   vom 28.06.2002 bis 29.07.2002

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 BauGB)
   vom 20.06.2002 bis 31.07.2002

4. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs.2 BauGB)
   vom 25.06.2003 bis 25.07.2003

5. Satzungsbeschluß am 03.06.2004 (§ 10 BauGB)

Steingaden, 04. Juni 2004

Wörle
1. Bürgermeister

Siegel

6. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 07.06.2004 (§ 10 BauGB)

7. In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am

Steingaden, 07. Juni 2004

Wörle
1. Bürgermeister

Siegel