

BEBAUUNGSPLAN
"GEWERBEGEBIET PÄHL SÜD
DER GEMEINDE PÄHL
1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG



M : 1 : 1000

BEBAUUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET PÄHL SÜD"
DER GEMEINDE PÄHL, 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG

Das Gebiet umfasst die Flur Nummern: 647, 648, 648 /1,640 /1 Teilfl
650 Teilfl. und 1203 Teilfl. der Gemarkung Pähl
Die Gemeinde Pähl erlässt aufgrund der §§ 1-4, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung:

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, festgesetzt.
Nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, kann eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaasse untergeordnet ist, zugelassen werden.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) genannten Ausnahmen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird die Errichtung von Lebensmitteleinzelhandel wie z.B Discount- oder Vollsortimentsmärkte sowie Getränkmärkten ausgeschlossen

GE Gewerbegebiet

1.1 Gemäß § 1Abs. 9 BauNVO sind Lager- und Abstellplätze für Wohnwägen, Wohnmobile und Schrottfahrzeuge unzulässig

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl, als Höchstmaß 0,35, es gilt das Gesamtgrundstück

Die in der Nutzungsschablone festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO, um 80% für Verkehrswege Stellplätze und Lagerflächen überschritten werden.

GFZ Geschossflächenzahl, als Höchstmaß 0,70, es gilt das Gesamtgrundstück

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, hier zwei VG. Ein Dachgeschossausbau ist zulässig.

WH max. 7,0 m maximale Wandhöhe, 7,0m

2.1 Die maximale Wandhöhe wird auf 7,0m, gemessen von Oberkante des fertigen Fußbodens bis Oberkante Dachhaut, festgesetzt.
Ausnahme: Ausnahmeweise können betriebsbedingte Sonderbauteile bis zu einer maximalen Höhe von 12,0m zugelassen werden.
Die Oberkante des FFB darf maximal 25 cm oberhalb der Leistenoberkante der inneren Erschließungsstrasse, gemessen in der Mitte der anliegenden Grundstücksgrenze, liegen.
Bei Eckgrundstücken ist die, der Eingangsseite des Gebäudes zugeordnete Grundstücksgrenze mit ihren Leistensteinhöhen heranzuziehen, bei Hinterliegergrundstücken die Leistensteinhöhe der Zufahrt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise

Baugrenze (blau)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsfläche

Wirtschaftsweg

Privatweg innerhalb der Baugrenzen

Sichtdreieck mit Maßangaben

4.1 Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,6 m überragen.
Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigenerfreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämmige Bäume innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick, der den Verkehrsfluss ungehindert erkennen lässt, gewährleistet ist.

4.2 Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zu der Kreisstrasse WM 9 sind nicht zulässig

5. Grünflächen

private Grünfläche mit Zweckbestimmung Gestaltungsgrün

Einzelpflanzgebote, außerhalb der Baugrenzen, Standort vorgeschlagen

Einzelpflanzgebote innerhalb der Baugrenzen, Standort vorgeschlagen

5.1 Private Grünflächen mit Pflanz- und Nutzungsbindungen sind als 1-2 schürige kräuterreiche Wiesenmischungen anzulegen.
Unbebaute Grundstücksflächen, auch innerhalb der Baugrenzen (soweit sie nicht für Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen vorgesehen sind), sind von Versiegelung freizuhalten und zu begrünen.
Je 500 m² Bauraum sind ein heimischer Laubb Baum und 5 Sträucher zu pflanzen. Darüberhinaus ist die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Bäume außerhalb der Baugrenzen verpflichtend, der Standort kann je nach Lage der Grundstückszufahrt verschoben werden.

5.2 Die Mindestpflanzgrößen für Bäume im privaten und öffentlichen Bereich betragen:
Bäume 1. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 16-18
Bäume 2. Wuchsklasse: H oder STB St.-Umf. 14-16

Die Verwendung fremdländischer Großgehölze, insbesondere Nadelhölzer mit besonderen Wuchsformen, welche das Gesamtbild des Baugebietes nachhaltig beeinflussen, ist nicht zulässig.
Geschnittene Hecken (Formhecken) und Thujahecken sind unzulässig.

5.3 Zu bepflanzende Flächen über unterirdischen Gebäuden sind mit mindestens 60 cm Oberboden zu bedecken.

5.4 Befestigte private Fläche:

Versiegelte Flächen sind auf die notwendigen Verkehrsflächen zu beschränken. Stellplätze und Gehwege sind wasserdurchlässig zu gestalten (wasserdurchlässiger Betonstein, breittufiges Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesfläche).

5.5 Die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfall nachzupflanzen. Bei zeichnerisch festgesetzten Bäumen sind Standortabweichungen zulässig. Die Pflanzungen sind spätestens 1 Jahr nach der Bezugsfertigstellung durchzuführen.

5.6 Über Dachflächen und private befestigte Flächen anfallendes Niederschlagswasser ist im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens oder belebte Bodenschichten zu versickern.
Ein Anschluss an den Oberflächenentwässerungskanal ist auf Antrag bei der Gemeinde zugelassen.

5.7 Ausgleichsflächen
Für die vorgesehenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind unter Anwendung des Leitfadens zur Eingriffsregelung des Bayerischen Umweltministeriums 13.920 m² Ausgleichsfläche notwendig (siehe Umweltbericht Punkt Nr.: 6).

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Verbindliche Maße in Metern, hier z. B. 5,0 m

Trafostation

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

7. Gestalterische Festsetzungen

SD/DP 12°- 29° Satteldach 12 - 29 Grad, sowie versetzte Pultdächer

7.1 Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer, sowie versetzte Pultdächer zulässig. Versetzte Pultdächer müssen beidseitig die gleiche Dachneigung haben.
Bei Gebäudebreiten (Giebelseite) über 16m darf die Dachneigung maximal 22 Grad betragen.

7.2 Es wird ein maximaler Kniestock über dem zweiten Vollgeschoss von 0,60m, gemessen an der Aussenwand als Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, festgesetzt. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

7.3 Die Dacheindeckung hat mit ziegelroten Dachplatten oder ziegelroten Metalleindeckungen zu erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig.

7.4 Es wird ein Dachüberstand an Trauf- und Giebelseite von min. 0,6m festgesetzt.

7.5 Bei Gebäuden über 3,0m Wandhöhe ist eine Gliederung der Restflächen in Form von Wandverkleidungen, Fensterbänderungen oder farblichen Gliederungen an Trauf- und Giebelseite, vorzunehmen.

7.6 Für die zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, dass für Aussenwandflächen Putz mit hellem Anstrich, naturfarbig behandeltes Holz oder blendfreies eloxiertes Material zu verwenden ist.
Bei Fassadenlängen über 20m sind diese durch architektonische Maßnahmen (z.B. Gebäudeversatz, senkrechte Fensterbänderungen, farbliche Gestaltung, Holzschalung ect.) zu gliedern.

7.7 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist.

7.8 Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.
Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich auf Grundlage der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Pähl

7.9 Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

7.10 Als Einfriedungen sind nur sockellose, transparent wirkende Zäune wie Maschendraht Holzlatten oder Metallabzäune bis zu einer Höhe von 1 m an der Grundstücksgrenze, mit einem Mindestbodenabstand von 15cm, zulässig.
Ebenfalls zulässig sind Maschendraht oder Metallabzäune bis zu einer Höhe von 2 m; Diese sind mindestens 1 m in das Grundstück einzurücken und beidseitig zu bepflanzen. Erforderliche Kabelverteilerschränke sind vorderfrontbündig in die Einfriedungen einzubauen.

7.11 Abgrabungen zur Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig.
Sonstige Aufschüttungen und Abrabungen sind nur im unbedingt erforderlichen Maß zur Angleichung an den öffentlichen Grund oder die Nachbargrundstücke zulässig.

7.12 Bei den an die Wienenbacher Straße angrenzenden Grundstücken sind freistehende Stützmauern bis maximal 1,0m Höhe zulässig.

7.13 Solar- und Fotovoltaikanlagen sind auf dem Dach nur zulässig, sofern sie dieselbe Dachneigung aufweisen und in zusammenhängender Fläche errichtet werden. Ausparungen von Dachflächenfenstern und Wlderkehren sind unzulässig. Freistehende Anlagen sind nicht zugelassen.

8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. OG oder bei fensterlosen Fassaden bis zu einer Höhe von max. 3,50 m zulässig.

8.2 Werbung auf oder an Dächern ist unzulässig.

8.3 Die Schrifthöhe bzw. die Höhe von Werbebändern und Schildern darf max. 1 m betragen. Selbstleuchtende und hinterleuchtete Schilder und Werbebänder sind unzulässig

8.4 Werbebänder dürfen giebelseitig 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten und max. 12 m an Giebel- und Traufseite betragen.

8.5 Eine Häufung von gleichen Werbeanlagen ist unzulässig.

8.6 Unzulässig sind Werbeanlagen mit blendendem oder beweglichem Licht und optische Werbeeinrichtungen mit wechselnden Bildern wie Film- und Diaprojektoren sowie Lasertechnik.

8.7 Freistehende, nicht am Gebäude befindliche Werbeanlagen (wie auf Pfosten oder Rohren befestigte Tafeln, Schaukästen, Mastenschilder, o.ä.) sind nur bis zu einer Größe der Werbefläche von max. 2,0 qm und einer Höhe von max. 3 m zulässig. Diese dürfen jedoch nicht hinterleuchtet sein.

9. Immissionsschutz

9.1 Auf den Gewerbebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel), unterschieden nach dem Tagzeitraum LEK (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum LEK_N (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Table with 3 columns: Name, LEK Tag, LEK Nacht. Rows for GE 1, GE 2, GE 3, GE 4, GE 5.

9.2 Für die Bebauungsplanflächen erhöhen sich die Emissionskontingente LEK für den in der Planung dargestellten Richtungssektor um folgendes Zusatzkontingent L_EK_ZUS:

Tabelle 2: Zusatzkontingent SO-Gebiet in dB(A) für die Richtungssektoren

Table with 3 columns: Richtungssektor, Zusatzkontingent tags, Zusatzkontingent nachts. Row for Nordost.

II. HINWEISE

best. Gebäude

vorgeschlagene Gebäudesituierung

best. Flurstücknummer

best. Grundstücksgrenze

Ortsdurchfahrtsgrenze

vorgeschlagene Grundstücksgrenze

20 KV-Leitung E-ON Bayern mit Schutzstreifen

bestehende Erdgasleitung

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung ist für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig eine Genehmigung der Fa. E.ON einzuholen.

Die anfallenden Abwasser sind der Kanalisation zuzuführen.

Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen.

Bei Unterkellerung sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser zu treffen. Diese baulichen Anlagen sind, soweit erforderlich, druckwasserdicht auszuführen.

Bei Eingriffen in das Grundwasser durch bauliche Maßnahmen (Baugruben, Kellergeschosse, ect.) ist eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. Art. 70 Bayer. Wassergesetz (BayWG) einzuholen.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 2 BayBodSchG).

Zum Schutz der innerhalb des Gewerbegebietes liegenden Immissionsorte (z. B. Betriebswohnungen, Büros) sind die Anforderungen der TA Lärm zu beachten.

Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 zu beachten.

Auf das Ingenieurgeologische Gutachten der Fa. GUT wird hingewiesen.

Es wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG. hingewiesen.

Den Bauanträgen bzw. Anträgen auf Genehmigungsfreistellung sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben, Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber auf den gewerblichen Bauflächen dürfen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag anhand geeigneter schalltechnischer Gutachten für das Vorhaben nachgewiesen wird, dass die Lärmeinwirkungen benachbarter, immissionswirksamer Flächen die Anforderungen der TA Lärm erfüllen. Hierbei ist auf die tatsächlichen und zulässigen Emissionen, mindestens aber auf festgesetzte flächenbezogene Schalleistungspegel abzustellen.

Bei Genehmigungsanträgen bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen ist anhand schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung des Bebauungsplangebietes die Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche unter Anwendung der TA Lärm vom 26.08.1998 (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm*) und unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile einhalten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich nach der DIN 45691:2006-12 aus den Emissionskontingenten LEK der jeweiligen Teilflächen ggf. unter Berücksichtigung des Zusatzkontingentes LEK_Zus. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Grünordnerische Hinweise:

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind während der geplanten Baumaßnahmen sowie bei der Gestaltung und Pflege von Freiflächen die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. § 1des BNatSchG und Art. 1 a Abs. 2 des BayNatSchG zu berücksichtigen.

Im Bereich von Hochbaumaßnahmen und bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden fachgerecht zur Wiederverwendung zu sichern.

Zur Sicherstellung der Durchführung der Pflanzungen soll im Rahmen der Grundstücksverträge eine Sicherheitsleistung (z.B. Bankbürgschaft) pro Baugrundstück vereinbart werden.

Bei allen Einzelbauvorhaben sollen Brauchwasser-, Wiederverwertungs- und umweltfreundliche Energieversorgungsmöglichkeiten (z.B. Blockheizwerk, Sonnenenergie) in höchst möglichem Umfang angestrebt werden.

Eine Flächenversiegelung soll auf das Mindestmaß beschränkt werden. Unverschmutztes Niederschlagswasser ist möglichst an Ort und Stelle breitflächig über die obersten Bodenschichten zu versickern.

Den Bauanträgen sind qualifizierte Freiflächengestaltungspläne beizufügen mit folgenden Inhalten: Erschließung mit Materialangaben; Ausmaß und Höhe zulässiger Abgrabungen und Aufschüttungen; Lage und Umfang der Vegetationsflächen; Standort, Art und Größen der Bepflanzung; Lage und Art der Einfriedung.

Die zu erhaltenden Gehölze sind während Baumaßnahmen entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu schützen (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen). Der Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume (Bereich der Kronentraufe) ist zum Schutz gegen mechanische Schäden während der Baumaßnahme mit einem Bauzaun einzuzäunen.

III. VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan
"Gewerbegebiet Pähl Süd"
mit integrierter Grünordnung
der Gemeinde Pähl,
1. vereinfachte Änderung

Table with 2 columns: Event, Date. Rows for 1. Aufstellungsbeschluss, 2. Bekanntmachung der Auslegung, 3. Öffentliche Auslegung in der Zeit, 4. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB.

Gemeinde Pähl, den 4. 7. 2012
Johann-Weber, 2. Bürgermeister

5. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB) am 5. 7. 2012

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluss Genehmigung / Anzeige oder die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde Pähl geltend gemacht wurden.

Gemeinde Pähl, den 4. 7. 2012

Johann-Weber, 2. Bürgermeister

ARCHITEKTURBÜRO HÖRNER, Landschaftsarchitekt Christoph Goslich

gefertigt am: 11.03.2011
geändert am:
geändert am: