

LANDKREIS MÜHLDORF a. INN

BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGBIET "AM HASELNUSSBERG, TEIL II"

M 1 : 1000

Der Bebauungsplan umfasst die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und Teilflächen von Flurstücken.

Die Gemeinde Unterreit erlässt aufgrund des § 10 in Verbindung mit den § 1, 2, 3, 8, 9 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 91 Abs. 3, Art. 5, 6, 9 und 10 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als **Satzung**.

Fertigungsdaten:

Vorentwurf am 18.08.2005
geändert

Entwurf am 04.10.2005
Geändert **A** am 31.01.2006
Ä1 am

AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE UNTERREIT
VOM 29.10.1986, MIT 4. ÄNDERUNG VOM 08.10.2001

M 1 : 5000



PLANVERFASSER:

ARCHITEKT THOMAS SCHWARZENBÖCK
HERZOG-ALBRECHT-STR. 6 84419 SCHWINDEGG
TELEFON 08082 / 94206 - FAX 08082 / 94207
e-mail: th-schwarzenboeck@gmx.de

Integrierte GRÜNORDNUNG:

LANDSCHAFTSARCHITEKT MAX BAUER
PFARRER-OSTERMAYR-STR. 3 85457 WÖRTH
TELEFON 08123 / 2363 - FAX 08123 / 4941
e-mail: max_bauer@t-online.de

A) FESTSETZUNGEN

(Die Nummerierung erfolgt analog § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch)

1. Art und Maß der Nutzung

- 1.1 **GEE** Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung mit der Einschränkung, dass Betriebe und Anlagen unzulässig sind, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und/oder 45 dB(A)/m² nachts überschreitet.
- 1.2 Als Wohnungen können nur solche im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.
- 1.3 Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind *nicht* zulässig.
- 1.4 Im GEE sind folgende Arten von Betrieben *nicht* zugelassen:
- a) Lagerplätze als selbständige Anlagen für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze.
Lagerplätze als unselbständige Anlagen (bis zu einer Größe von 1/3 der überbaubaren Fläche) zu zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
 - b) Speditionen, Fuhrunternehmen
- 1.5 Das zulässige Maß der Nutzung wird gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO festgesetzt:
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO): max. 0,45
 - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO): max. 0,60
- Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschl. der zugehörigen Treppenräume und einschl. ihrer Umfassungswände sind bei Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen.

2. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt.
 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO
- 2.2  Firstrichtung der Hauptgebäude

3. Mindestgröße und Mindestabmessungen der Baugrundstücke

- 3.1 Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 1.050 m².
- 3.2 Evtl. Grundstücksteilungen dürfen nur so vorgenommen werden, dass ein Mindestgrenzabstand von 5 m zum Gebäude verbleibt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen

- 4.1 Garagen sind nur integriert in den Hauptbaukörpern und in Anbauten der Hauptbaukörper innerhalb der Baufenster zulässig.
- 4.2  Umgrenzung der Flächen für private Stellplätze, mind. nach jedem 5. Stellplatz ist ein grosskroniger Laubbaum nach Ziff. 25 zu pflanzen; Diese Baumgliederung ist auch bei den innerhalb der Baufenster zulässigen Stellplätzen einzuhalten.
- 5.-10. entfällt

11. Verkehrsflächen und Erschließung

- 11.1 – 11.2 entfällt (außerhalb Geltungsbereich)
- 11.3 Grundstücksein- bzw. -ausfahrt max. 6,50 m breit
- 11.4 Sämtliche Versorgungsleitungen (Wasser, Strom, Antenne, Telefon, Gas usw.) einschließlich der Hausanschlüsse sind im gesamten Baugebiet unterirdisch zu verlegen.
- 11.5 entfällt
- 11.6  Private, nicht einzufriedende Flächen als straßenseitige Vorplatzzone mit Pkw-Stellplätzen, Zugang und Zufahrt.
Stellplätze sind mit Großbäumen nach Ziff. 25 zu gliedern (mind. nach jedem 4. Stellplatz ein Baum). Die Flächen sind von den Grundstückseigentümern gärtnerisch anzulegen und in gepflegtem Zustand zu halten.
- 11.7 Parkplätze, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Eigentümerwege sind durchlässig zu gestalten (z.B. humus- oder rasenverfügtes Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämigte Kies- oder Schotterdecke).
- 12.-13. entfällt

14. Flächen für Verwertung und Beseitigung von Abwasser und Abfallstoffen

- 14.1 Das anfallende Niederschlagswasser von Hof- und Fahrflächen ist mit entsprechender Gefälleführung über Muldenversickerung (Rasenmulden mit mindestens 30 cm bewachsenem Oberboden) nach den Vorgaben des ATV-DVWK-Arbeitsblattes A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu versickern.
Davon abweichende Lösungen müssen im Bauantrag begründet werden und sind nur bei Vorliegen zwingender Gründe möglich.
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist über Muldenversickerung (siehe oben) zu versickern. Ist dies z.B. aus Platzgründen nicht oder nicht vollständig möglich, so kann über eine Rohr-/Rigolenversickerung oder über Sickerschächte lt. ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 138 versickert werden, wenn der Grundwasserstand dies zulässt.
Die Entwässerung (Niederschlagswasser) ist im Bauantrag darzustellen.

15.-16. entfällt

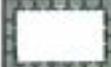
17. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

- 17.1 Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes, bedingt durch die Höhenfestsetzung der Baukörper, sind nur in unbedingt erforderlichem Umfang zulässig. Böschungen und Abgrabungen sind in die natürliche Geländeform harmonisch einzubinden und sowohl im Grundriss als auch in den Ansichts- und Schnittzeichnungen (s. Ziff. 17.2) exakt darzustellen.
- 17.2 Zur Sicherstellung der Höhenlage sind bei den Bauanträgen Gelände-Höhenschnitte (mind. je 1* längs und quer) mit vorzulegen. Der Geländeverlauf alt und neu (mit Darstellung aller Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufes) ist in allen Ansichten darzustellen.
- 17.3 Abgrabungen unmittelbar am Gebäude, als Lichtgräben zur erforderlichen Belichtung von Untergeschoss-Räumen und/oder für Laderampenanfahrten, sind auf max. 50 % der Fassadenlänge an max. 2 Gebäudeseiten zulässig.
Die Böschungen sind zu begrünen und zu beranken.
- 18.-24. entfällt

- 25.01 entfällt
- 25.02  Baum, Neupflanzung
Pflanzgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 für Laub- u. Obstbäume II. Artenliste
- 25.03 entfällt
- 25.04  Straßenbegleitgrün (Schotterrasenfläche)
- 25.05 Zusammenhängende befestigte Flächen über 200 m², mit Ausnahme von Wegen und Erschließungsstraßen innerhalb der Baugrundstücke, sind durch Rasen- bzw. Grünflächen zu gliedern. Innerhalb der Bauflächen ist je 350 m² ein Baum I. Ordnung der unten genannten Arten zu pflanzen.
- 25.06 Der Anteil der befestigten Flächen innerhalb der Baugrundstücke darf 40 % der unbebauten Flächen nur dann überschreiten, wenn entsprechende Ausgleichsmaßnahmen (zusätzliche Eingrünung, Dachbegrünung, Bepflanzung, Flächenausgleich, Verwendung von Materialien welche die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht beeinträchtigen) vorgenommen werden.
- 25.07  Entlang der bestehenden oder durch Teilung neu entstehenden Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke untereinander wird beiderseitig der Grenze jeweils ein 2,0 m breiter Streifen als "zu bepflanzende Fläche" festgesetzt und ist dicht mit heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Grenzbepflanzung ist privatrechtlich zu sichern.
- 25.08 – 25.10 entfällt
- 25.11  Abweichungen gepflanzter Bäume dieses Planzeichens von ihren im Bebauungsplan dargestellten Standorten aufgrund gestalterischer oder funktionaler Erfordernisse sind zulässig.
- 25.12 Die nach den Festsetzungen neu zu pflanzenden Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Bei alters- oder krankheitsbedingtem Ausfall sind sie gemäß den Angaben des Grünordnungsplanes art- und größtengleich zu ersetzen.
- 25.13 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan gemäß Art. 5 BayBO vorzulegen.
- 25.14 Bei den Pflanzungen sind Art. 47 u. 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.7.82 (Grenzabstand von Bäumen, Sträuchern usw.) zu beachten.
- 25.15 Für die Begrünung sind überwiegend folgende Arten zu verwenden:
- | | | |
|------------------------------|---|-----------------|
| Bäume 1. Wuchsordnung | Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| | Fraxinus excelsior | Gem. Esche |
| Pflanzqualität: | Quercus robur | Stiel-Eiche |
| H, 3xv, mB, 18-20 | Tilia cordata | Winter-Linde |
| Bäume 2. Wuchsordnung | Acer campestre | Feld-Ahorn |
| | Betulla pendula | Hänge-Birke |
| | Carpinus betulus | Hainbuche |
| Pflanzqualität: | Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| H, 3xv, mB, 14-16 | Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| | Sorbus aucuparia | Eberesche |
| | Sorbus torminalis | Eisbeere |
| | Obstbaum-Hochstämme lokaltypischer Sorten | |

| | | |
|------------------------|--------------------|------------------|
| <u>Sträucher</u> | Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| | Corylus avellana | Hasel |
| <u>Pflanzqualität:</u> | Crataegus monogyna | Eingr. Weissdorn |
| Str, 2xv, 60-150 | Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| | Ligustrum vulgare | Liguster |
| | Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| | Prunus spinosa | Schlehe |
| | Rhamnus frangula | Faulbaum |
| | Rosa canina | Hunds-Rose |
| | Sambucus nigra | Schw. Holunder |
| | Viburnum lantana | Woll. Schneeball |

26. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung** (integriert von LAB Bauer)

- 26.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Eingriffsbebauungsplanes sind keine Ausgleichsflächen für den Eingriff in Natur und Landschaft vorgesehen.
- 26.2 Außerhalb des Eingriffsbebauungsplanes wird gem. § 9 Abs. 1a BauGB eine ca. 820 qm umfassende Teilfläche der Fl.Nr. 277/2 Gemarkung Grünthal als Ausgleichsfläche für den Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt und vom Ökokonto der Gemeinde abgebucht.
- 26.3  Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche

26.4

Lageplan Ausgleichsfläche M 1:5000 (davon nur Teilfläche von 820 qm)



27. Geltungsbereich



Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

28. Vermassung

Vermassung in Metern, z.B. 6,00 m



29. Bauliche Gestaltung

In Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB werden gem. Art. 91 BayBO zur baulichen Gestaltung Festsetzungen getroffen.

Höhenentwicklung der Baukörper:

- 29.1. Die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf nicht mehr als 0,25 m über dem natürlichen Gelände (Bezugspunkt in Gebäudemitte) liegen.
- 29.2. Die Wandhöhe der Gebäude, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis zum Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit OK-Dachhaut bzw. bis OK- Attika bei Flachdächern, wird als Höchstmaß festgesetzt:
II H = max. 7,00 m
- 29.3. Die Firsthöhe der Gebäude mit Sattel- oder Pultdächern, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche (Bezugspunkt in Gebäudemitte) bis OK-Dachhaut am First, wird als Höchstmaß festgesetzt:
II FH = max. 11,00 m

Form und Gestaltung der Baukörper:

- 29.4. Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung der Gebäude.
- 29.5. Zulässige Wohnungen müssen im Haupt- oder Nebengebäude integriert werden, freistehende Wohngebäude sind unzulässig.
- 29.6. Kamine, Silos oder ähnlich wirkende bauliche Anlagen sind in das Gebäude einzubeziehen und dürfen OK-First um max. 4,0 m überragen. Ausnahmen können gestattet werden, wenn ein harmonisches Einfügen in die Gesamtsituation durch geeignete Maßnahmen erreicht wird.
- 29.7. Für die Außenwände sind folgende Materialien nicht zugelassen: Grellfarbige oder glänzende Materialien, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
- 29.8. Wird eine max. Gebäudebreite von 20 m und/oder eine max. Gebäudelänge von 40 m überschritten, so sind die Baukörper mind. alle 20 m in der Breite bzw. alle 40 m in der Länge durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 1,50 m oder durch mind. 3,0 m breite Fassadenbegrünung in Wandhöhe zu gliedern.

Gestaltung des Daches:

- 29.9. Neben extensiv begrünten Dächern von **0 bis 10 Grad** sind Pult- und Satteldächer zulässig mit einer Dachneigung von mind. **10 bis max. 20 Grad**. Haupt- und Nebengebäude auf einem Baugrundstück müssen gleiche Neigungen aufweisen.
- 29.10. Die Dachdeckung der geneigten Dächer ist mit Profilblech und Dachplatten in ziegelroter bis rotbrauner Farbe sowie mit beschichteten/lackierten Zinkblechen oder mit Alublechen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig.

- 29.11 Alle Gebäude sind in gedeckten Farbtönen zu halten. Signal- und Leuchtfarben sind unzulässig.

Neben- bzw. Gemeinschaftsanlagen:

- 29.12 Nebenanlagen wie Trafohäuschen oder ähnliche sind in Form, Farbe, Material und Dachart den übrigen Gebäuden anzupassen.

- 29.13 Abfallbehälter sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder durch dichte Begrünung unauffällig in das Baugebiet einzufügen.

Werbeanlagen:

- 29.14 An der GE-Zufahrt von der St 2092 wird eine gemeinsame, neutral und einheitlich gestaltete Hinweistafel für alle Betriebe in diesem Gewerbegebiet im Rahmen der Erschließungsmaßnahme von der Gemeinde aufgestellt. Die Tafel ist so aufzustellen dass im Sichtdreieck keine Sichtbehinderung erfolgt.

- 29.15 Innerhalb der Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung ist je Betriebsgrundstück nur eine bis zu max. 2,00 m² große, max. 3 m lange Werbeanlage zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf nicht höher als 4 m über der das Baugrundstück erschließenden Straßenoberkante liegen.

- 29.16 Werbeanlagen an den Bauwerken sind so anzubringen, dass sie die Dachkanten nicht überragen.

- 29.17 Unzulässig sind Werbeanlagen an der Einfriedung sowie aufgeständerte Schriften, außerdem Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, sich bewegende Werbeanlagen, Fahnen mit Masthöhen über 6,50 m und beleuchtete Werbeanlagen, die in die freie Landschaft wirken.

Einfriedungen:

- 29.18  Bei mit nebenstehendem Planzeichen gekennzeichneten Flächen (siehe Ziff. 11.6) darf die Einfriedung erst auf der grundstückseitigen Begrenzungslinie errichtet werden.

- 29.19 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen, seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur als mit Hecken hinterpflanzte Metallgitter- oder Maschendrahtzäune in einer Höhe bis max. 2,0 m zulässig.

- 29.20 Türen und Tore sind nur in gleicher Höhe wie die Zäune und aus folgenden Materialien zulässig:

Pfeiler aus verputztem, gestrichenem Mauerwerk, Sichtbeton oder Stahl; Torkonstruktion aus Stahlrahmen mit senkrechten Stäben.

- 29.21 Im Bereich der Grundstückseinfahrten ist die Einfriedung mind. 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

- 29.22 Die Errichtung von Mauern, Stützmauern u. Einfriedungssockeln, die über das Gelände herausragen ist unzulässig.

B) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

| | |
|-----|--|
| | Bestehende Grundstücksgrenzen |
| | Aufzuhebende Grundstücksgrenzen |
| | Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung |
| 529 | Flurstücknummer, z.B. 529 |
| | Vorhandene Wohngebäude |
| | Vorhandene Nebengebäude |
| | Vorgeschlagene Bebauung |
| | Parzellen-Nummer, z.B. 5 |

Erschließungs- Voraussetzungen:

Die Gebäude sind vor Bezugsfertigkeit an die zentrale Wasser-Versorgungsanlage und an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Hinweis zu Ziff. A.14: Die Nutzung von Regenwasser ist unter Beachtung der Entwässerungssatzung der Gemeinde erlaubt.

Die Stromversorgung der Gebäude erfolgt durch Erdkabelanschluss. Die Kabelverteilerschränke werden aus gestalterischen Gründen nicht auf den Straßenflächen, sondern auf den Baugrundstücken der einzelnen Anschließer, integriert in den Gartenzäunen aufgestellt.

Anlagen zum Lagern, Umschlagen, Abfüllen, Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe müssen so beschaffen und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten und betrieben werden, dass eine Verunreinigung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu befürchten ist.

Anlagen zur Lagerung und zum Transport wassergefährdender Stoffe müssen gemäß Art. 37 BayWG angezeigt werden.

Immissionen:

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlich genutzter Flächen ist ohne Einschränkungen zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Kartengrundlage:

Amtliches Katasterblatt M 1 : 1000

Nr.: SO - 1 - 25

Digitaler Flurkartenauszug (Datenformat vom Steinbacher-Consult)

Vermessungsamt Wasserburg a. Inn, Stand: ca. 12/2002

Maßentnahme:

Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

C) VERFAHRENSVERMERKE ZUR B-PLANAUFSTELLUNG: "AM HASELNUSSBERG, TEIL II"

1. Aufstellungsbeschluss:

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 04.10.05 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.10.05 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit der Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat in der Zeit vom 18.10.05 bis einschließlich 18.11.05 stattgefunden.

3. Beteiligung der Behörden

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.10.05 bis einschließlich 18.11.05 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert.

4. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Fassung vom 31.01.06 mit der Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 21.03.06 bis einschließlich 21.04.06 öffentlich ausgelegt. Dies wurde am 13.03.06 ortsüblich bekannt gemacht.

5. Beteiligung der Behörden

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.03.06 bis einschließlich 21.04.06 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

6. Satzungsbeschluss:

Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 06.06.06 diesen Bebauungsplan in der Fassung vom 31.01.06 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Unterreit, den 07.06.2006



Forstmeier
Forstmeier 1. Bürgermeister

7. Bekanntmachung:

Die Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgte ortsüblich durch Aushang am 07.07.06. Der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienstzeiten in den Amtsräumen der Gemeinde Unterreit zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3, Satz 1 und 2 und Abs. 4, der §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden (§ 215 Abs. 2 BauGB).

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3, Satz 4 BauGB).

Unterreit, den 24.07.2006



Forstmeier
Forstmeier 1. Bürgermeister