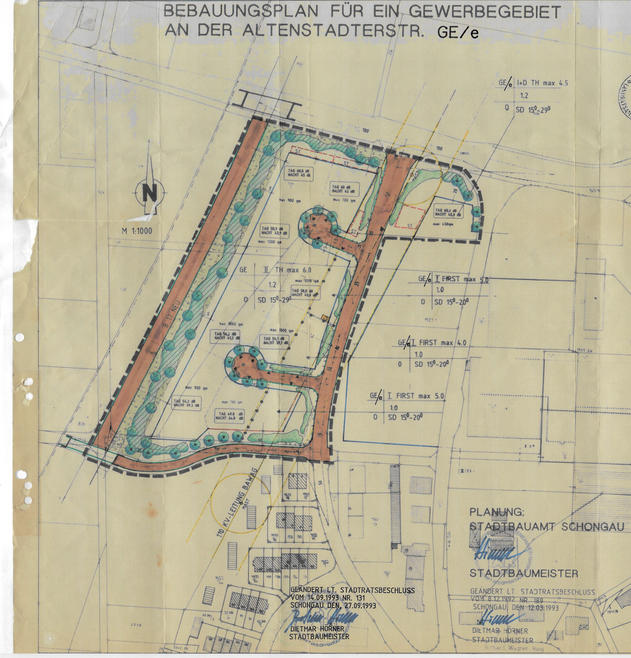
BEBAUUNGSPLAN FÜR EIN GEWERBEGEBIET AN DER ALTENSTADTERSTR. GE/e



PLANUNG:
STADTBAUAMT SCHONGAU

STADTBAUMEISTER

GEÄNDERT LT. STADTRATSBESCHLUSS VOM 16.09.1993, NR. 131
SCHONGAU, DEN 27.09.1993

DIETMAR ROMER
STADTBAUMEISTER

- Aufstellung
- Änderung
- Ergänzung
- Aufhebung

gemäß § 2 BauGB vom 08.09.1993 Nr. 131 i.d.F. vom 27.09.1993

Landratsamt Weilheim-Schongau
Dienststelle Schongau

Messerschnell

Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet an der Altenstadterstraße

Das Gebiet umfaßt die Grundstücke der Gemarkung Schongau mit folgenden Flurstücksnummern: 3514/2, 2214, 2213, 3515/1, 1518, 2215, 1522, 3516/2, 1512/4, 2232/2

Die Stadt Schongau erläßt aufgrund der §§ 2, 10 Baugesetzbuch, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayer. Bauordnung und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke diesen Bebauungsplan als Satzung

A Festsetzung durch Planzeichen

B Festsetzung durch Text

C Hinweise

D Verfahrensvermerke

A Festsetzung durch Planzeichen.

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Auf der Bau- fläche | Auf der Grundstücksfläche | Auf der Nutz- barer Fläche

Bauweise | Dichte und Maßes | Nutzungsschablone mit Füllschema

GE/e — Gewerbegebiet § 8 BauNVO / EINGESCHÄNKT

1.2 — Geschoßflächenzahl mit max Ausnutzung

TH max 6.0 / MAUER 315 m — maximal zulässiger flächenbezogener Schalleistungspegel

LEW - Stütze

max 1000 qm — maximal überbaubare Fläche bei Veränderung der Grundstücksgröße ändert sich die maximal überbaubare Fläche im gleichen prozentualen Verhältnis wie die Grundstücksgröße

TH max — max Traufhöhe in m

FIRST max 5.0 — max. Firsthöhe

max zulässig zwei Vollgeschosse, bei geneigten Dächern wird ein konstruktiver Kniestock mit max. 0.40 m über II-Vollgeschoß festgesetzt, weitere Festsetzungen siehe Text.

max zulässig ein Vollgeschoß, mit geneigtem Dach. Konstruktiver Kniestock mit max. 0.40 m über I-Vollgeschoß, weitere Festsetzungen siehe Text.

o — offene Bauweise

SD — Satteldach. Bei geneigten Dächern wird die Eindeckung mit ziegelroten Farbton festgesetzt, weitere Festsetzung siehe Text

15°- 29° — zulässige Dachneigung bei Satteldächern in Altgraden

Verkehrsflächenbegrenzungslinie (gräm)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Baugrenze (blau)

Baulinie (rot)

Öffentlich Verkehrsfläche (Erschließungsstr.) mit Fließenangabe in Metern

Festsetzung der Zufahrten

Bereiche ohne Ein - u. Ausfahrt

verbindliche Maße in Metern

Sichtdreieck mit Maßangaben, die Flächen innerhalb der Sichtdreiecke sind von Sichtbehinderungen wie Bepflanzung, Lagerung von Gegenständen u.ä. ab einer Höhe von 0.80 m freizuhalten. Bäume als Hochstämme mit einem Astansatz in mindestens 2.0 m Höhe sind zugelassen. Die Höhen beziehen sich auf die Oberkante der straßenseitigen Fahrbahnmitte. Durch die Baumpflanzung darf keine Wandwirkung entstehen.

Flächen für Stellplätze sowie außerhalb der Baugrenzen zulässig

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1.1. Pflanzgebot
Bäume, entsprechend folgenden Arten

A Acer platanoides	Spitzahorn	H, 3xv, StU 18-20cm
C Carpinus betulus	Hainbuche	H, 3xv, StU 18-20cm
F Fagus sylvatica	Buche	H, 3xv, StU 18-20cm
Q Quercus petraea	Traubeneiche	H, 3xv, StU 18-20cm
Q Quercus robur	Eiche	H, 3xv, StU 18-20cm
S Sorbus aria	Mehlbeere	H, 3xv, StU 16-18cm
T Tilia cordata	Linde	H, 3xv, StU 16-18cm

1.2. geschlossene Baum- und Strauchpflanzung wie wie unter Ziffer A.1.1.
Größe mindestens 8xl., 200-250 cm und Strauchver, 2xv., 100-150 cm folgenden Arten

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rockenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hagebutte
Salix in Arten	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Schneeball

1.3. Strauchflächen mit Arten nach Ziffer A.1.2.

1.4. Trockenrasenflächen

B Festsetzungen durch Text

1 Das Bauland wird im gesamten Bereich als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt. Vergnügungsstätten wie Diskotheken und Spielhallen sind nicht zulässig

2 Im Baugebiet gilt offene Bauweise.

3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

4 Im Geltungsbereich sind Flachdächer und Satteldächer zulässig. Die geneigten Dächer werden mit einer Dachneigung von 15-29, bzw 15-20 Grad festgesetzt.

5 Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegeln oder mit naturroten eloxierten Material zu erfolgen.

6 Dacheinschnitte und Dachgauben sind nicht zulässig.

7 Als Grundform ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger ist als die Breite.

8 Abgrabungen dürfen nur an der von der Erschließungsstraße abgewandten Seite vorgenommen werden. Sie dürfen folgende Maße nicht überschreiten:
Länge: 2.0m
Auslabung:2.0m
Tiefe:1.5m
Sie dürfen nicht als Belichtung für unzulässige Kellerwohnräume dienen.

9 Für die zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, daß für Außenwandflächen, Putz mit hellem Anstrich und naturfarbig behandeltes Holz zu verwenden ist. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff und asbestzementgebundenen Stoffen sind nicht zulässig. Farbige, in hellen Farbtönen eloxierte Metallwände sind in Ausnahmefällen zulässig.

10 Sonnenkollektoren sind, wenn sie in der Dachfläche angeordnet sind, in zusammenhängender Form so anzuordnen, daß sie unmittelbar anschließend an Traufe, First oder Ortgang zulässig.

11 Die Höhen der Oberkante der Erdgeschoß-Rohdecke gegenüber der Oberkante des fertigen Gehsteiges wird auf max 0.70m festgesetzt. Bei geneigtem Gelände zählt das Maß bis zu dem natürlichen Geländeanschnitt. Bei dem unterschiedlichen Geländeverlauf im Geltungsbereich, ist die Höhenlage bei den Einzelvorhaben mit dem Stadtbauamt zu klären.

12 Garagen und Nebengebäude sind entweder als gemeinsame

Grenzbauten mit Satteldach auszuführen oder unter das abgeschlepte Dach des Hauptgebäudes miteinzubeziehen.

13 Garagen sind in massiver Bauweise zu errichten und in Material und Farbe den Gebäuden anzupassen. Als Dachform werden Satteldächer mit gleicher Eindeckung und Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden festgesetzt. Zusammengebaute Garagen müssen gleich Dachneigung und gleichen Dachmaterial aufweisen.

14 Vor Garagen bzw Hofzufahrten u. Toranlagen ist ein 5.0 m tiefer Stauraum (bei LKW-Betrieb 9.0m; zur Straße einzuhalten. Dieser darf nicht eingezäunt werden.

15 Die notwendige Anzahl der Garagen und Stellplätze bemißt sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzrichtlinien des Bayerischen Landesamtes.

16 Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind als Grünflächen gemäß den grünordnerischen Festsetzungen anzulegen

17 Stellplätze für PKW sind außerhalb der Baugrenzen nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die Stellflächen sind mit Bäumen und Sträuchern abzuschirmen zu gliedern (siehe Gehölzliste). Mit den Eingabeplan ist ein Außenanlagenplan einzureichen. Bei der Versiegelung der Landschaft und des Bodens entgegenzuwirken, sind die Stellplatzflächen als befestigte Vegetationsflächen (Rasenfugenpflaster, wassergebundener Kiesrand, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt auch für Stellplätze innerhalb der Baugrenzen. Die grünordnerischen Festsetzungen sind zu beachten

18 Über Dachflächen anfallendes Sickerwasser ist an Ort und Stelle zu versickern.

19 Als Einfriedungen der Baugrundstücke sind Maschendrahtzäune bis max 1.5 m zulässig. Die Einfriedungen sind mindestens 1.5m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen, und gemäß den grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen.

20 Auf je 200 M² angefangene Grundstücksfläche ist, zusätzlich zu den im Plan festgesetzten Bäumen, je ein Baum gemäß der Gehölzliste zu pflanzen.

21 MüllTonnen sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

22 Die Regelschneilast für Schongau mit 154 kp/M² ist zu beachten.

23 Im Bereich der 110 KV Leitung sind die Auflagen der BAWAG zu beachten. Die notwendigen Sicherheitsabstände nach den Brandschutzvorschriften (VDE 0132) sind zu beachten

~~T-Mobilnetzbetreiber~~ geändert lt. Stadtratsbeschluß v. 14.09.1993 (Nr. 131). Festsetzung Nr. 24 a) und b) (neu) vgl. Textseite B !

~~24 Mobilfunkbetreiber sind in den schalltechnischen Gutachten~~ vorzulegen, in den nachgewiesen wird, daß der ~~Mobilfunk~~ Betrieb innerhalb des Schallleistungspegel eingehalten wird.

b.) Unzulässig sind Betriebe, die nach § 4 oder §19 BImSchG genehmigungspflichtig sind.

c.) Südlich der südlichen Erschließungsstraße sind Betriebe unzulässig, die der VDI 2280 (Lösemittel) unterliegen.

d.) Betriebswohnungen sind nur mit schalltechnischen Maßnahmen zulässig.

25 Werbeanlagen:

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

b.) Werbung auf oder an Dächern ist unzulässig.

Besondere Anforderungen an die Gestaltung von Werbeanlagen
A.) Zulässig sind nur Werbeanlagen, die
1. in Maßgrechte Schrifte zu Werbebändern, die sich in Höhe, Länge und Farbgestaltung in die Fassade einfügen, aus ausgeschnittenen oder aufgemalten Buchstaben bestehen und entweder unbeleuchtet, hinterleuchtet oder beleuchtet sind.
2. unbeleuchtete, hinterleuchtete oder beleuchtete Einzelbuchstaben mit max. 120m Ausladung vor der Fassade
3. durch Putz oder Malerei hergestellte Schriften, die der Fassade angepaßt sind
4. Fahnen an Masten oder an Fassaden als befristete Werbeträger für Eröffnungen, Schlußverkauf ect.;
5. Schaufensteraufkleber in ruhigen Formen und Farben bis zu 10% der Schaufläche im Erdgeschoß.
6. Im Gewerbegebiet für Dauerwerbung je 1.500 qm Grundstücksfläche eine Werbefahne, jedoch maximal 3 Stück
7. Die Schriftöhe bzw. die Höhe von Werbebändern darf max. 1.00 M. betragen.
8. Werbeanlagen dürfen nur horizontal angebracht werden.
9. Werbebänder dürfen nur bis zu max. 25% ihrer Gesamtlänge hinterleuchtet sein.
- Werbebänder dürfen nicht länger als 2/3 der Gebäudelänge sein, jedoch max. 17,0m
- Hinterleuchtete Werbeanlagen sowie Werbebänder dürfen nur an den Seiten des Gebäudes angebracht werden
10 Eine Häufung von gleichen Werbeanlagen ist unzulässig.
11 Im Gewerbegebiet können Werbeanlagen angestrahlt werden.
Unzulässig sind Werbeanlagen mit Blendenden oder bewegtem Licht und sonstige Werbeeinrichtungen mit wechselnden Bildern wie Film- oder Diaprojektoren
12. Markisen sind nur über Einzelschaufenstern im EG zulässig.
13. Freistehende, nicht am Gebäude befindliche, Werbeanlagen wie auf Pfosten oder Böcken befestigte Tafeln, Schaukästen, Mastenschilder oder ähnl. sind nur bis zu einer Größe von max. 2,0 qm zulässig. Diese dürfen jedoch nicht hinterleuchtet sein.
- Hinterleuchtete freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Größe von 0,6 qm zulässig.
- Pylonen sind im Geltungsbereich unzulässig

26. Grünordnung

26.1. Pflanzhinweise

26.1.1. Bäume und Sträucher, die nicht anwachsen, eingehen oder entfernt werden, sind durch dieselben Arten, Qualitäts- und Größenanforderungen, wie im Plan dargestellt, zu ersetzen.
Ausnahmegenehmigungen kann nur die Untere Naturschutzbehörde erteilen.

26.1.2. Die im Plan dargestellten Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten. Ausnahmegenehmigungen kann nur die Untere Naturschutzbehörde erteilen. Bei Zuwiderhandlungen kann die Untere Naturschutzbehörde die Ersatzpflanzung auf Kosten des Grundeigentümers durchführen lassen.

26.2. Der Standort der festgesetzten Bäume und Sträucher nach Ziffer A.1.1. bis A.1.3. kann verändert werden, wenn dies ein detaillierter Plan erforderlich macht. Die Anzahl darf nicht unterschritten werden.
Mindestens 90 % der geforderten Stellplätze im Gewerbegebiet müssen mit einem wasserdurchlässigen Belag versehen werden. Als solche Belegungen sind Kies, Rasengittersteine oder Pflastersteine mit Grasfuge zu verwenden.
Geschnittene Hecken, Koniferenhecken, Thujenhecken sind unzulässig.
Werden private Grundstücke im Gewerbegebiet geteilt, so ist bei Grundstücken unter 2 500 qm am jeder Grundstücksgrenze, die neu entsteht und an der noch keine Eingrünung festgesetzt ist, eine mindestens einreihige 1,5 m breite Pflanzreihe herzustellen mit Arten wie unter Ziffer A.1.1. bis A.1.3. Bei Grundstücken über 2 500 qm ist eine mindestens zweireihige 2,0 breite Pflanzreihe herzustellen mit Arten wie unter Ziffer A.1.1. bis A.1.3.

26.3. Freiflächengestaltungsplan - Vermessungsplan

Im Bereich des Gewerbegebietes ist dem Bauplan ein Freiflächenplan beizulegen, der die grünordnerischen Festsetzungen berücksichtigt. Außerdem ist ein Vermessungsplan, der vor Planungsbeginn erstellt wird, beizulegen.

26.4. Zeitpunkt der Pflanzung

Die gefordrte Mindestpflanzung muß spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Benutzfertigkeit der Gebäude fertiggestellt sein.

26.5. Die anzulegenden Trockenrasenflächen dürfen nicht gedüngt werden. Die sind 1x/Jahr zu mähen.

24 Immissionsschutz

a.) Lärmschutz
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen deren flächenbezogener Schallleistungspegel die in folgender Tabelle angegebenen Zulässigen Werte des Gebietes eingetragenen Schallleistungspegel überschreitet.
Mit dem Nachweis ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das für den betreffenden Gewerbebetrieb festgesetzte flächenbezogene Schallleistungspegel nachweist. Die Betriebseinheiten sind so anlegen, sofern mittels eines schalltechnischen Gutachtes nachgewiesen wird, daß die an der Seiten des Gebäudes angebracht werden
1967 für ein Gewerbegebiet zulässigen schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten werden.

b.) Luftverunreinigung
Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, die im Anhang der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 21.07.1985 in der jeweils aktuellen Fassung genannt sind und nach den §§ 4 und 19 BImSchG einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung im Normalverfahren oder vereinfachten Verfahren bedürfen.
Ebenfalls sind solchen Betriebe und Anlagen unzulässig, die Lösemittel I.S.d. VDI-Richtlinie 2280 (Lösemittelemissionen; Lösemittelhaltige Emissionen) emittieren, nicht zulässig.

C Hinweise

vorhandene Bebauung

2235 — Flurstücksnummer

bestehende Flurstücksgrenze

vorgeschl. Grunstücksgrenze

best. Hochspannungsleitung mit Schutzzone/Baubeschränkung

Böschung 1:1? neu

610-5-40

R/131

D Verfahrensvermerke

1.) Für die Planunterlagen, die städtebauliche Planung und die Zeichnung

Stadtbauamt Schongau
Dipl.-Ing. (FH) Architekt
Reinhard Römer
Stadtbaumeister

2.) Der Stadtrat Schongau hat am 9.06.92 beschlossen, einen Bebauungsplan aufzustellen.

3.) Der Aufstellungsbeschluß wurde am 27.06.92 im Amtsblatt ("Schongauer Nachrichten") allgemein bekanntgegeben.

4.) Nach der Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange wurde der Bebauungsplan von 27.07.93 bis 4.09.93 öffentlich ausgelegt. Auf diese Auslegung wurde am 13.7.92 im Amtsblatt hingewiesen.

5.) Nach der Behandlung der Einwendungen wurde der überarbeitete Plan von 10.8.93 bis 20.8.93 erneut öffentlich ausgelegt. Auf diese Auslegung wurde am 10.8.93 in Amtsblatt hingewiesen.

6.) Der Stadtrat hat diesen Bebauungsplan (Zeichnung und Text) am gemäß § 10 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. 10.8.93
Das Landratsamt Weilheim-Schongau

7.) ~~Die Regierung von Oberbayern~~ hat diesen Bebauungsplan mit Schreiben vom 22.12.93 gemäß § 11 Baugesetzbuch genehmigt.

8.) Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Schongau ("Schongauer Nachrichten") am 27.01.93. An diesem Tag wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich (§ 12 Baugesetzbuch).

Schongau, den
STADT SCHONGAU
Luitpold Wörner
Bürgermeister

Anfechtungsrichten:

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des BauGB beim Zustandekommen dieses Bebauungsplanes, mit Ausnahme der Vorschriften über Satzungsbeschluß/Genehmigung/Ausfertigung und die Bekanntmachung ist unbeachtlich, wenn die Verletzung nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes ~~schriftlich~~ gegenüber der Stadt geltend gemacht wurde. Mängel der Abwägung sind innerhalb von 7 Jahren schriftlich darzulegen (§ 215 BauGB).

R/055