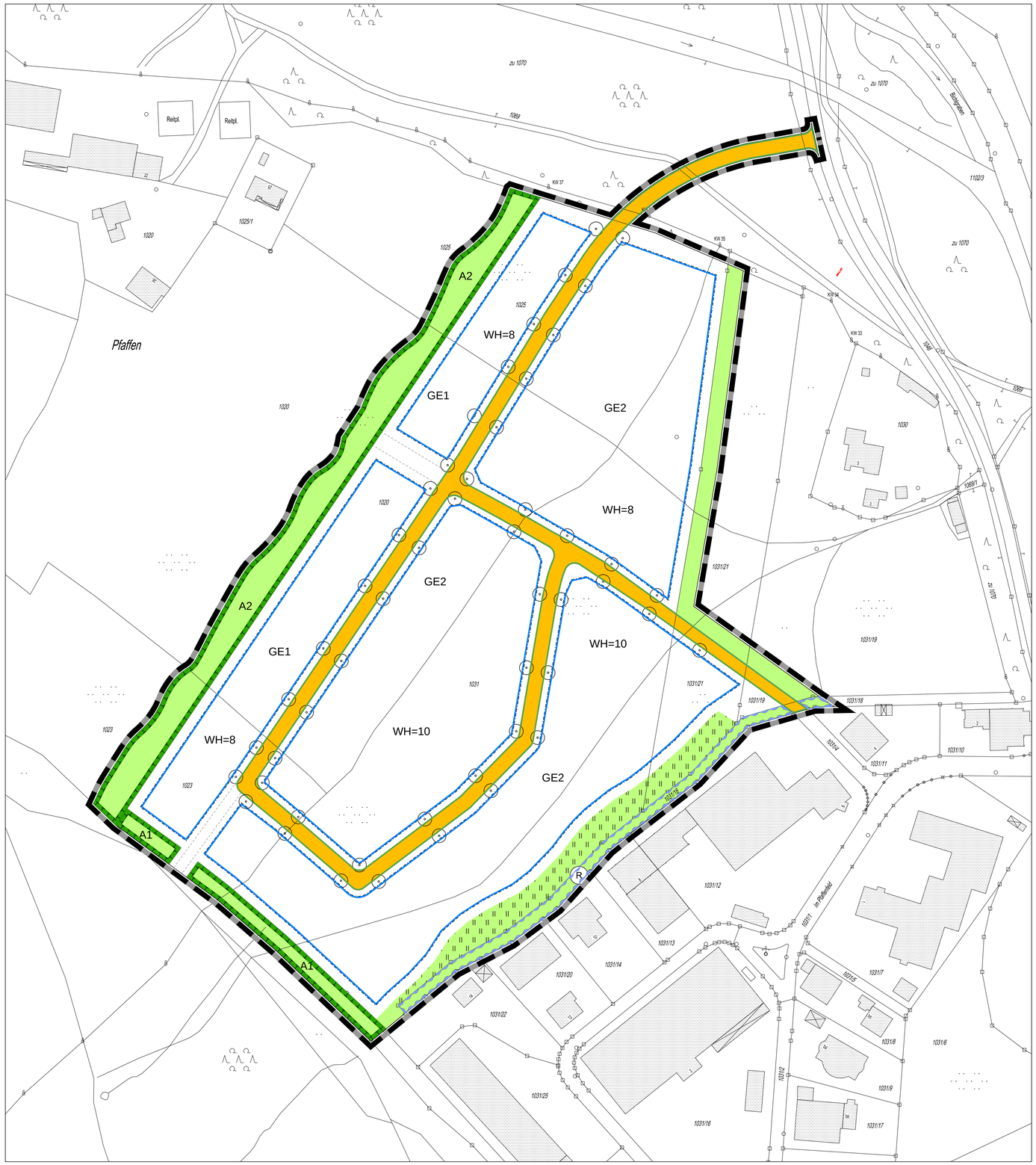

LEGENDE

A. Für die Festsetzungen

- GE1 — Gewerbegebiet mit Festsetzung zur Gliederung gem. Ziffer 1 der textl. Festsetzungen
- Baugrenze
- WH=6,8 — seitliche Wandhöhe als Obergrenze (z. B. 6,8 m)
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung, Erhalt bestehender begrünter Wall
- öffentliche Grünfläche: Ortsrandeingrünung, Ausbildung als begrünter Wall
- A1 — Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Nummer (z. B. A1): Ortsrandeingrünung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- R — Fläche für die Sammlung und Ableitung von Niederschlagswasser

B. Für die Hinweise

- bestehende Flurstücksgrenze
- 1031 — bestehende Flurnummer, z. B. 1031
- Höhenlinien, Abstand 0,25 m
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- Baumpflanzung, Standortvorschlag

Präambel

Die Gemeinde Bischofswiesen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

I. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Das Gebiet ist als Gewerbegebiet i. S. § 8 BauNVO festgesetzt.
   Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen i. S. § 8 Abs. 3 Nr.1 BauNVO sind unzulässig.
   Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
   Einzelhandelsbetriebe sind mit folgenden Ausnahmen unzulässig: zulässig sind Betriebe des KFZ Handwerks mit angegliedertem KFZ- und -zubehörverkauf sowie Betriebe des KFZ Handels. Zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und Gewerbebetrieben, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und die Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche deutlich unter der Geschoßfläche des Betriebes liegt.
   Im Bereich GE1 sind keine Betriebe des Bauhauptgewerbes incl. Lager- und Ladeflächen zulässig.
2. Die **Abstandsflächen** nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten.
3. Die **Grundflächenzahl** wird mit höchstens 0,8 festgesetzt.
4. Die **seitliche Wandhöhe** ist im Planteil festgesetzt. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind der Fertigfußboden EG und beim Sattel- und Pultdach der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bzw. die Oberkante Attika beim Flachdach. Beim Pultdach gilt dieses Maß auf der niedrigeren Seite. Der Fertigfußboden EG darf höchstens 0,3 m über der angrenzenden fertigen Fahrbahn liegen.
5. **Nebenanlagen** sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten Grünflächen.
6. Als **Dachform** ist das Satteldach, Pultdach, Tonnendach sowie das Flachdach zulässig. Die **Dachneigung** wird bei Sattel- und Pultdächern mit höchstens 24 Grad festgesetzt.
7. **Dacheindeckung:** bei Satteldächern und Pultdächern mattes Blech oder kleinteilige rote bis rotbraune oder graue Materialien. Für **Zwischenbauten** oder **untergeordnete Bauteile** ist transparente Eindeckung zulässig. Flachdächer sind auch begrünt zulässig.
8. **Solaranlagen** sind auf der gesamten Dachfläche in der Dachfläche zulässig. Bei Flachdächern sind sie auch aufgeständert zulässig. Aufgeständerte Anlagen auf Flachdächern sind min. 0,5 m vom Rand des Daches zurückzusetzen.
9. Die **Fassaden** der einzelnen Baukörper sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind mit Ausnahme von Fassadenkollektoren unzulässig. Für kleinere Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig.
10. Gebäude sind ab einer Länge von mehr als 40 m durch eine deutliche vertikale Gliederung der Fassade zu strukturieren.
11. **Werbeanlagen**
    Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig. Sie dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken.
    Je Betrieb sind höchstens 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von max. 8,0 m zulässig.
12. **Aufschüttungen** und **Abgrabungen** sind zulässig. Höhensprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit begrünten Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Ab einer Höhe von 0,5 m sind sie durch einen Versatz mit einer Tiefe von min. 0,5 m zu gliedern. An den Grundstücksgrenzen ist an das Gelände des jeweiligen Nachbargrundstückes anzugleichen.
13. **Stellplätze** sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Die Parkplätze sind durch Baumpflanzungen zwischen den Stellplätzen zu gliedern. Je 5 Stellplätze ist 1 Baum zu pflanzen. Diese Bäume werden auf die gem. Ziffer 15.3 zu pflanzenden Bäume angerechnet.
14. **Freilager** sind auch ausserhalb der Baugrenzen zulässig. Ausserhalb der Baugrenzen sind jedoch keine baulichen Anlagen zulässig.
15. **Grünordnung**

15.1 Mindestens 15% der Fläche der einzelnen Grundstücke sind als Grünfläche anzulegen. Die gem. Ziffer 15.7 festgesetzte Ortsrandeingrünung wird hierauf angerechnet.

15.2 Die Vegetationsdecke der festgesetzten Grünflächen im Geltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost oder temporäre Nutzung als Lagerfläche ist unzulässig.

15.3 Innerhalb des Gewerbegebietes ist je 800qm Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm zu pflanzen.

15.4 Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrössen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten:
Grosskronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 20-25cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Kleinkronige Laubbäume:
Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18cm
Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m
Sträucher:
Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm

15.5 Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Ausfall durch eine Neubepflanzung in gleicher Qualität zu ersetzen.

15.6 Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig.

15.7 Die festgesetzte Ortsrandeingrünung ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und extensivem Grünland auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 70 % der möglichen Pflanzfläche herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 5 Meter, pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Die Hecken sind als naturnahe freiwachsende Hecken zu entwickeln, ein Formschnitt ist unzulässig. Gehölzfreie Bereiche sind als mageres extensives Grünland auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 10 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche für die Ortsrandeingrünung sind in einem Abstand von 18,0 m min. 1 Laubbaum, Qualitätsstufe Hochstamm, zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume 1. Ordnung gem. Pflanzenliste der Begründung, z. B. Berg-Ahorn, Spitz-Ahorn, Winter-Linde, Stiel-Eiche. Diese Bäume werden auf die gem. Ziffer 15.3 zu pflanzenden Bäume angerechnet.

15.8 Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.

15.9 Auf den Baugrundstücken sind entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken innerhalb des Geltungsbereiches **ortstypische naturnahe Hecken** (z.B. mit Wildrosen, Hasel, Holunder) mit einer Mindestbreite von 4,0 m je Grundstück anzulegen. Diese sind als mindestens 2-reihige Bepflanzung anzulegen. Dies gilt nicht für Grenzen entlang von festgesetzten Verkehrsflächen, Grünflächen und Ausgleichsflächen. Es erfolgt eine Anrechnung auf den gem. Ziffer 15.1 nachzuweisenden Grünflächenanteil.

16. **Einfriedungen** sind bis zu einer Höhe von 2,0 M zulässig. Sie dürfen nicht als Mauer ausgeführt werden. Zur Geländeoberfläche ist ein Mindestabstand von 0,1 m einzuhalten.
17. **Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt**
    Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt wird gemäß der Begründung eine XXX ha große Teilfläche mit einer anrechenbaren Fläche von XXX ha auf dem Grundstück Flurnummer XXX, Gemarkung XXX, Gemeinde Bischofswiesen, als Ausgleich festgesetzt. Diese Fläche wird dem Eingriff zugeordnet. Nähere Ausführungen enthält die Begründung.
    Die Anlage der Flächen als Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im ersten Jahr nach Rechtskraft des Bebauungsplanes und ist entsprechend zu pflegen und dauerhaft zu sichern.
18. **Artenschutz**

18.1 Maßnahmen zur Minimierung

In den Freibereichen sind UV-arme Leuchtmittel zu verwenden. Kugelleuchten und sonstige ungerichtet und frei strahlende Beleuchtungseinrichtungen sind unzulässig. Ausgleichsflächen dürfen nicht beleuchtet werden.

19. **Immissionsschutz**
    noch zu ergänzen

II. HINWEISE

1. Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen muss auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
2. Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
3. Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
4. Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
5. Bodendenkmale, die während der Bauarbeiten gefunden werden unterliegend der Meldepflicht nach Bayerischen Denkmalschutzgesetz. Sie sind der zuständigen Behörde unverzüglich zu melden.
6. Im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz, die in einem eigenständigen Verfahren bei der unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.
7. An das Gewerbegebiet grenzt ein Bereich mit Freiweiderecht an. Für einen Schutz vor freiweidenden Tieren ist durch die Eigentümer im Gewerbegebiet eigenverantwortlich zu sorgen.
8. Gewerbegeräusche:

Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf in der Fassung vom ..... während der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt worden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom ..... wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Die Behörden sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom ..... während der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt worden.

Mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... wurde der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Bischofswiesen, den ....
Weber, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.
Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereit gehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2, sowie des Abs. 4 und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Bischofswiesen, den ....
Weber, 1. Bürgermeister

GEMEINDE BISCHOFSWIESEN LANDKREIS BERCHTESGADENER-LAND BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 46 GEWERBEGEBIET PFAFFENFELD II

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GMBH

PLANUNGSGRUPPE STRASSER GmbH
AUSSERE ROSENHEIMER STR. 25
83278 TRAUNSTEIN
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

14031 H:\Projekte STADT-CAD\14031 BWI Pfaffenfeld\Planung\BP Pfaffenfeld.DWG

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Andreas Jurina, Stadtplaner
Dipl.-Ing. (FH) Peter Rubeck, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 19.05.2015

NORD