Gemeinde Großweil
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „In der Au-Ost “

Planfassung vom: 22.06.2022
geändert am: 15.11.2022

Planfertigung:
Verwaltungsgemeinschaft Ohlstadt – Bauamt –
Rathausplatz 1, 82441 Ohlstadt
Tel.: 08841/ 6712-0, Fax: 08841/ 6712-44

Die Gemeinde Großweil erlässt aufgrund §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) die 3. Änderung für diesen Bebauungsplan als

Satzung

Der rechtsgültige Bebauungs- und Grünordnungsplan „In der Au-Ost“ vom 14.02.2014 wird durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt geändert.

1. Die Festsetzung durch Text Nr. B 1 (Art der Nutzung) wird wie folgt neu geregelt:

   Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO mit nachfolgenden Einschränkungen festgesetzt:

   Zulässig sind:
   - Gewerbebetriebe aller Art (auch Schank- und Speisewirtschaften),
   - Lagerhäuser, öffentliche Betriebe,
   - Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke,
   - Betriebs- und Pooltankstellen

   Nicht zulässig sind
   - Tankstellen
   - Lagerplätze für Abfälle zur Beseitigung,
   - Lagerflächen straßenseitig außerhalb der überbaubaren Flächen,
   - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
   - Vergnügungsstätten,
   - Einzelhandelsbetreibe mit dem Warenangebot „Nahrungs- und Genussmitteln“, „Getränke“ sowie „Textilien und Bekleidung“,

   ausnahmsweise zulässig ist je Baugrundstück
   - eine Wohnung für den Betriebsleiter oder Betriebsinhaber soweit sie für den Gewerbebetreib notwendig und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
   - Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

2. Die Hinweise durch Text C. werden wie folgt ergänzt:

   220/110-kV-Hochspannungsleitung der TenneT TSO GmbH
   - Innerhalb der Baubeschränkungszone (jeweils 24,00 m beiderseits der Leitungsachse) der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 „Freileitungen über AC 45 kV“ und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Badeseen etc. zu den Leiterseilen auch im ausgeschwungenen Zustand festgelegt sind. Alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Tankstellen, Fahnenmaste, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen, etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Schutzzone liegen oder unmittelbar daran angrenzen sind der TenneT TSO GmbH im Rahmen des Baugenehmigungsprozesses zur Stellungnahme vorzulegen.
   - An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel

oder Raureif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

- Durch in unmittelbarer Nähe der Freileitungen vorhandenen elektrischen und magnetischen Felder können besonders empfindliche elektronische Geräte gestört werden. Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung, der Grenzwerte der elektrischen (5 kV/m) und magnetischen (100 µT) Felder nach der 26. BImSchV ist noch nicht erfolgt und müsste bei Bedarf nachgewiesen / berechnet werden.
- Bei ungünstigen Witterungsverhältnissen können Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich evtl. geplanter Parkplatzflächen und Gebäude. Für die vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.
- Anpflanzungen innerhalb der Baubeschränkungszone unserer Höchstspannungsleitung müssen mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bayreuth, Bereich Leitungen, abgestimmt werden.
- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Dies gilt auch in geplanten und bestehenden Schutzgebieten jeder Art.
- Außerhalb der Schutzzone der Höchstspannungsleitung sind alle Bauvorhaben ungehindert möglich. Ausgenommen sind Tankstellen, Zeltaufbauten, Fahnenmaste, Biogas- und Tankanlagen etc., die bezüglich der Abstände zu unserer Höchstspannungsleitung separat mit der Tennet TSO GmbH abgestimmt werden müssen.

3. Die restlichen Festsetzungen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „In der Au-Ost“ vom 14.02.2014 gelten weiterhin.

Großweil, den 15.11.2022 (Siegel)

Frank Bauer
Erster Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss: § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB — am: 11.04.2022
   Bekanntmachung Beschluss: — am: 22.04.2022

2. Öffentliche Auslegung_ — vom: 01.08.2022
   § 13 Abs. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB — bis: 06.09.2022
   Beteiligung der Behörde und sonstigen
   Träger öffentlicher Belange
   § 13 Abs. 2 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB

3. Satzungsbeschluss
   § 10 Abs. 1 BauGB — am: 07.11.2022

Großweil, den 07.11.2022 (Siegel)

Frank Bauer
Erster Bürgermeister

4. Ortsübliche Bekanntmachung
   § 10 Abs. 3 BauGB — am: 17.11.2022

Der Bebauungsplan wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden Rathaus Großweil und in der Verwaltungsgemeinschaft Ohlstadt (Rathaus Ohlstadt) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Großweil, den 17.11.2022 (Siegel)

Frank Bauer
Erster Bürgermeister