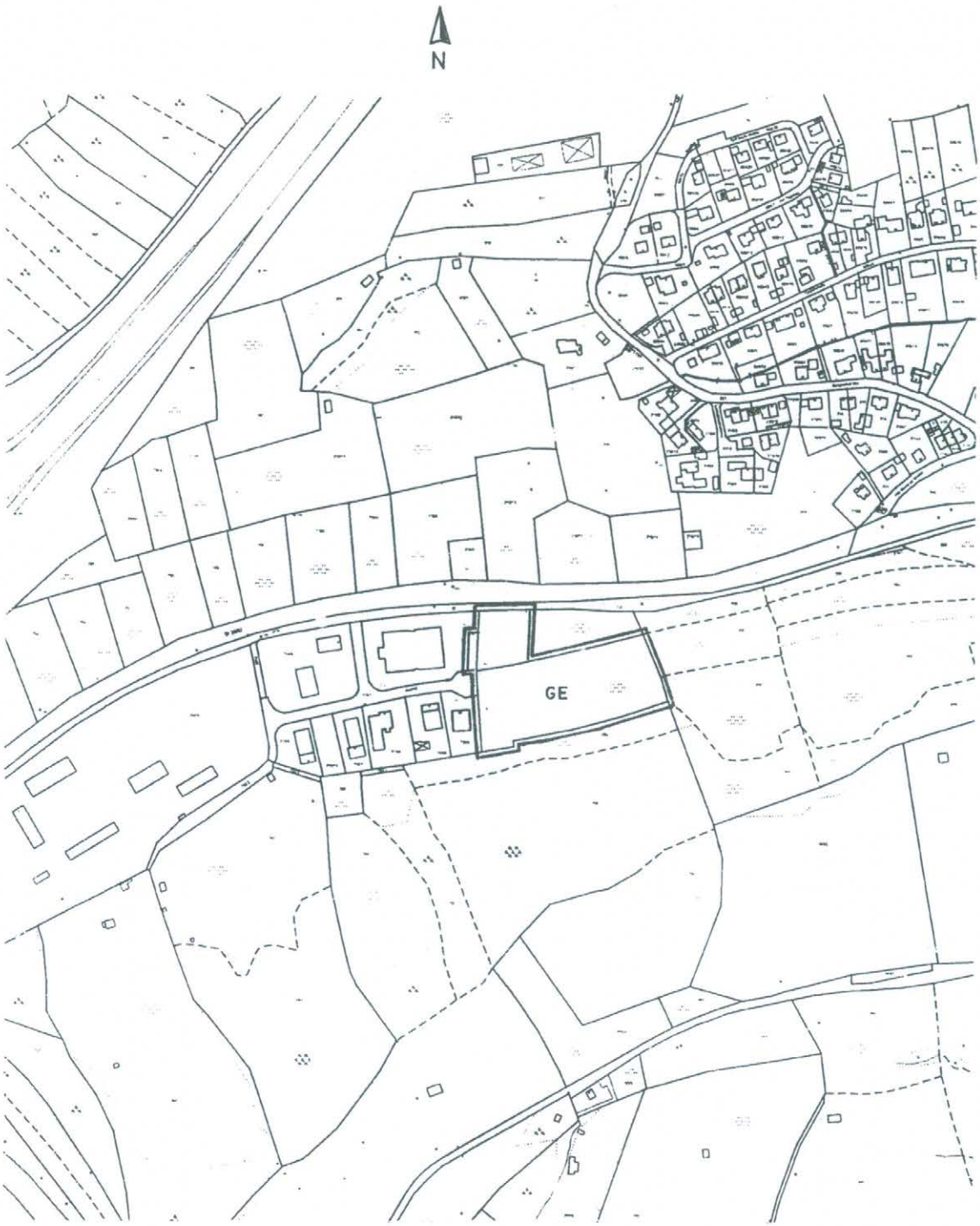
Bebauungsplan **„In der Au-Ost“** mit Grünordnungsplanung
in der Gemeinde Großweil

Übersichtsplan M 1:5000



Bebauungsplan **„In der Au-Ost“** mit Grünordnungsplanung in der Gemeinde Großweil

A Zeichenerklärung

A 1 Festsetzungen

1.1	(GE)	Gewerbegebiet mit Einschränkungen nach Punkt B 1
1.2		Baugrenze
1.3		öffentliche Straßenverkehrsfläche
1.4		Straßenbegrenzungslinie
1.5		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.6	z.B. 6	Maßzahl in Meter

A 2 Hinweise

2.1		bestehende Grundstücksgrenze
2.2		Vorschlag für Grundstücksteilung
2.3		Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenzen
2.4	z.B. *719*	Flur Nummer
2.5	z.B. 633	Geländehöhen NN im Abstand von 1 m (Bestand)
2.6	z.B. (3)	Nummer für geplante Parzelle
2.7		220/110-KV-Freileitung mit Baubeschränkungszone je 24 m beiderseits der Trassenachse
2.8		Bereich für Aufhebung des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes „In der Au“ (siehe Punkt B 4.6)

B Festsetzungen durch Text

B 1 Art der Nutzung nach § 11 Abs.2 BauNVO

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,

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

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

B 2 Maß der Nutzung

2.1 Die Mindestgröße der Grundstücke beträgt 1 000 m²

2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf maximal betragen: 0,4
Private Grün- und Pflanzflächen können in die anrechenbare Grundstücksfläche einbezogen werden.

2.3 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können bei der Berechnung der gesamten zulässigen Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen mit dem halben Wert angerechnet werden, wenn diese mit wasserdurchlässigen Belägen, wie wassergebundene Decken, Verbundpflaster o.ä., versehen werden (siehe auch Festsetzung D 2.8). Darüber hinaus können weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß über 50% zugelassen werden.

2.4 2 Vollgeschoße sind als Höchstgrenze zulässig.

2.5 Die Wandhöhe der Traufseite darf maximal 7,0 Meter betragen. Sie wird jeweils gemessen an der äußeren Außenwand ab OK Erdgeschoßfußboden bis OK Dachhaut.

OK Erdgeschoßfußboden wird mit maximal 20 cm über Gelände talseitig festgelegt und darf südlich der Erschließungsstraße nicht höher liegen als 635 über NN entsprechend den Höhenlinien im Plan

2.6 Die Firsthöhe von OK Erdgeschoßfußboden bis OK Dachziegel darf maximal 9,5 m betragen. Nebenfirste müssen mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst sein.

2.7 Es gilt die offene Bauweise nach § 22 BauNVO,

B 3 Gestaltung der Bebauung

3.1 Die Traufseite der Hauptgebäude muss mindestens 15% länger sein als die Giebelseite.

3.2 Es sind nur Satteldächer mit der Neigung von 15 bis 22 Grad zulässig.
Ausnahmsweise können andere Dachformen zugelassen werden.

Die Hauptfirstrichtung ist Nord-Süd oder Ost-West, wobei der First mittig der Dachfläche sein muss. Nördlich der Erschließungsstraße ist die Firstrichtung nur Ost-West zulässig.

3.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
Hinweis:
Ergänzend gilt die Ortsgestaltungssatzung § 3 (Dächer, Widerkehren, Zwerchgiebel).

3.4 Die Dachdeckung ist nur aus naturrot getönten Dachziegeln oder mit nicht glänzender Metalldeckung zulässig.
Untergeordnete Bauteile sind auch mit verglasten Dächern, gleich welcher Art, zulässig.

3.5 Die Gebäude sind außen mit ruhiger Struktur zu verputzen. Der Putz ist hell zu tönen. Verkleidungen sind nur aus Holz und großflächig zulässig.

B 4 Immissionsschutz

4.1 Es werden Teilflächen (Emissionsbezugsflächen) für die Emissionskontingente festgesetzt. Diese sind in der Anlage zum Bebauungsplan aufgeführt. (Siehe auch Hinweise Punkt C 1.).

Weiteres ist der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung vom 17.12.2013 zu entnehmen, erstellt von Ing.-Büro Müller-BBM GmbH, Robert-Koch-Straße 11, 82152 Planegg, Tel 089-85602-0.

4.2 Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche in ihrer Wirkung auf die maßgeblichen Immissionsorte in den Misch- und Wohngebieten außerhalb des Bebauungsplanareals die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691: 2006-12 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente LEK tags und nachts in dB:

Teilfläche	$L_{EK\ tags}$	$L_{EK\ nachts}$
GE1, GE2, GE3, GE4 und GE5	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 beschriebenen Regelungen zur Summation ist zulässig.
Die Anwendung der in der DIN 45691, Abschnitt 5 genannten Relevanzgrenze ist zulässig.

4.3 Die Lage der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen ist durch geeignete Grundrißgestaltung so zu wählen, dass diese zur Fahrbahnmitte der St 2062 einen Abstand von mindestens 35 Meter aufweisen.

4.4 Für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Büro und Wohnraume) ist der Nachweis ausreichender Schalldämmung der Außenbauteilkonstruktionen gegenüber den einwirkenden Verkehrs- und Gewerbegeräuschen zu führen. Dabei kann das Nachweisverfahren der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1988 oder der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen", Ausgabe August 1987 angewandt werden.

4.5 Für Betriebswohnungen ist der Nachweis zu führen, dass die Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe an diesen die Anforderungen der TA Lärm von 1998 einhalten. (Siehe auch Hinweise Punkt C 1.).

B 5 Sonstige Festsetzungen

4.1 **Abstandsflächen**
Die Regeln über Abstandsflächen und Abstände sind entsprechend der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

4.2 **Stellplätze**
Die Anzahl der Stellplätze ist entsprechend der „Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV)" nachzuweisen.

4.3 **Zufahrten**
Grundstückseinfahrten dürfen eine Breite von maximal 7,5 Meter haben.
Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Staatsstraße sind nicht zulässig.

4.5 **Baubeschränkungszone**
Beiderseits der 220/110-KV Freileitung besteht eine Baubeschränkungszone von jeweils 24 m.

Bauvorhaben die innerhalb dieser Baubeschränkungszone liegen oder unmittelbar daran angrenzen dürfen nur in Abstimmung mit der TenneT TSO GmbH, Betriebszentrum Bamberg, Bereich Leitungen, errichtet werden.

Hinweis:
Für den Fall, dass schutzbedürftige Bebauung in Bereichen von weniger als 15 m oder unter den Leiterseilen beabsichtigt ist bedarf es im Rahmen einer Baugenehmigung des Nachweises eines Gutachters oder des Betreibers der Freileitung, dass die Anforderung der §§ 3 und 4 der 26. BImSchV (Schutz und Vorsorge vor schädlichen Umwelteinwirkungen für elektromagnetische Felder) eingehalten werden.

4.6 **Niederschlagswasser**
Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist zu versickern und zwar südlich der Erschließungsstraße nach einer Vorreinigung in Form einer unterirdischen Versickerung, nördlich der Erschließungsstraße nach einer entsprechenden Vorbehandlung über eine Flächenversickerung.
Näheres ist den „Empfehlungen zur Regenwasserversickerung" vom August 2012 des Ing.-Büros Wolfgang Buchner, Dießen, zu entnehmen.

4.7 **Aufhebungsgebiet**
Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „In der Au" wird östlich im Bereich der Überschneidung mit dem Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zurück genommen.
Die bisherigen Festsetzungen als Straßenverkehrsfläche und Straßenbegleitgrün sowie die private Grünfläche werden für diesen Teilbereich aufgehoben. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „In der Au-Ost".

4.8 **Ordnungswidrigkeiten**
Mit Geldbuße bis zu 500 000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Vorschrift dieses Bebauungsplanes zur Gestaltung oder sonstigen Grünordnung oder einer aufgrund dieser Vorschrift ergangenen Anordnung der Bauaufsichtsbehörde zuwiderhandelt (Art 79 Abs1 Nr 1 BayBO)

Mit Geldbuße bis zu 10 000 € kann belegt werden, wer der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

C Hinweise durch Text

1. **Immissionsschutz**
Bei der Genehmigung eines Vorhabens soll für die maßgeblichen Immissionsorte außerhalb der Gewerbefläche nachgewiesen werden, dass die durch das beantragte Vorhaben verursachten Beurteilungspegel die verfügbaren Emissionskontingente einhalten oder unterschreiten können. Die Ermittlung der Beurteilungspegel einer Anlage erfolgt dabei unter Ansatz der zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich vorherrschenden Schallausbreitungsverhältnisse (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (TA Lärm). Für die innerhalb von Gewerbeflächen gelegenen Immissionskontingenten gelten die Geräuschkontingente nicht. Die Beurteilung ist dort nach TA Lärm durchzuführen.

An den ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen innerhalb des Bebauungsplanareals bemisst sich der Lärmschutz nach den Maßgaben der TA Lärm von 1998. Das heißt, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm dürfen in 0,5 m Abstand vor den geöffnet angenommenen Fenstern schutzbedürftiger Aufenthaltsräume einer Betriebswohnung durch die Geräusche der benachbarten Gewerbebetriebe nicht überschritten werden. Dass dies möglich ist, ist vor der Errichtung einer Betriebswohnung nachzuweisen, um einen späteren Immissionskonflikt auszuschließen. Im Umkehrschluss ist bei der Errichtung ausnahmsweise zulässiger Betriebswohnungen darauf zu achten, dass dadurch für die benachbarten (und dabei insbesondere die noch unbebauten) Gewerbeflächen keine Einschränkung im höchstzulässigen Geräuschaufkommen entsteht, die über die festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} hinausgeht.

2. **Bodendenkmäler**
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs.1-2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

D Grünordnungsplanung gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz (BayNatSchG) Art. 3

D 1 Festsetzungen durch Zeichen

1.1 öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün, Bereich nördlich mit Straßenböschung

1.2 private Grünfläche zum Anpflanzen von heimischen Sträuchern, Strauchgruppen und großkronigen Bäumen in aufgelockerter Form

1.3 Einheimische Bäume sind als Straßenbegleitbäume im Straßenraum zu pflanzen

D 2. Festsetzungen durch Text

2.1 Um eine sinnvolle, möglichst ebene Höhenlage der einzelnen Parzellen und der Straße zu erreichen, darf das gesamte beplante Gelände gleichmäßig stufenförmig und ausgewogen aufgefüllt werden, jedoch maximal und nur

- südlich der Erschließungsstraße bis zur Höhenlinie 634 über NN,
- nördlich der Erschließungsstraße maximal bis zur vorhandenen Straße „Auweg", wobei das Gelände bis zur nördlichen Grenze flach abgeböscht werden muß.

Abgrabungen und Auffüllungen für die einzelne Baumaßnahme, die über die Gesamtplanie hinausgehen, sind nur in unbedingt notwendigem Umfang zulässig. Gebäude dürfen im Hang bergseitig nicht freigelegt werden. Als Ausnahme sind Geländeveränderungen bergseitig innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie zur Errichtung von Lager- oder Parkplätzen notwendig sind.
Alle sich ergebenden Böschungen sind nachbarschaftlich anzugleichen, insbesondere auch zur freien Landschaft nach Süden und Osten. Das Gelände im Osten (Parzelle 5) ist mindestens auf 6 m Breite (Grünbereich) sanft abzuflachen.
Böschungen im Süden sind rutschsicher auszubilden und entsprechend zu bepflanzen.

2.2 Für Sichtschutzpflanzungen und Sträucher auf öffentlichen und privaten Flächen sind nur bodenständige Gehölze - entsprechend nachstehender Gehölzliste - zugelassen und in aufgelockerter Form zu pflanzen. Straßenseitig sind geschlossene Hecken nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.
Im Bereich der Baubeschränkungszone sind nur Gehölze mit maximal 4 m Endwuchshöhe, bezogen auf das vorhandene Gelände, zulässig.

Hinweis:
Die Trassen unterirdischer Versorgungsanlagen sind von Bepflanzungen frei zu halten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen nur bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

Gehölzliste:

(1) Großbäume (Sol. 3xv mB. StU. 10-12)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde	Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

(2) Kleinbäume (Heister 2xv, H 150-175)

Acer campestre	Feldahorn	Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche	Populus tremula	Zitterpappel
Sorbus aucuparia	Eberesche		

(3) Sträucher (Heister 2xv, H 60-100)

Berberis vulgaris	Berberitze	Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffl. Weißdorn	Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster	Prunus spinosa	Schlehe
Salix spec.	Weiden	Sambucus nigra	Schw. Holunder

Sowie weitere standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen.

(4) Kletterpflanzen

Hedera helix	Gemeiner Efeu	Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein

2.3 Je 800 qm Baugrundstück ist, unabhängig von den festgesetzten Straßenbegleitbäumen, ein weiterer Baum heimischer Art mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

2.4 Die Grundstücksflächen, die nicht bebaut oder befestigt sind, sind zu begrünen und zu bepflanzen.

2.5 Öffnungslose Wandteile über 5 Meter Länge sind mit Kletterpflanzen nach D 2.2 (4) zu begrünen.

2.6 Sollten im Zuge von Baumaßnahmen oder durch natürliche Ereignisse (Alter, Krankheit, Sturmschäden o.ä.) heimische Laubbäume entfallen, sind diese spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nach zu pflanzen. Zu verwenden sind heimische Gehölzarten der Liste unter Ziffer D 2.2.

2.7 Einfriedungen sind einfach und sockelfrei auszubilden. Ihre Höhe darf 1,60 Meter nicht überschreiten. Maschendrahtzäune an öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit Hecken in entsprechender Höhe eingepflanzt werden. Bei Maschendrahtzäunen sind Betonsäulen nicht zulässig. Einfriedungen aus geschlossenen Wänden, wie z.B. aus Beton, Mauerwerk, Holz, Blech oder Platten aus Kunststein, Kunststoff und Faserzement sind unzulässig. Ebenso ist die Verwendung von Schilfrohrmatten und Stacheldraht nicht zulässig.

2.8 Park- und Stellflächen sind mit sickerfähigen Belägen, z.B. Pflaster mit Rasenfuge, sogen. Aqua Drain Umweltpflaster, Sickerfugenpflaster o.ä., zu versehen.

2.9 In den privaten Grünflächen sind Zufahrten, Verkehrsflächen, Stellplätze und Umfahrungen von Gebäuden grundsätzlich nicht zulässig. In begründeten Ausnahmefällen kann hiervon abgewichen werden, wenn dies aus betrieblichen Gründen notwendig erscheint.

2.10 Jedem Bauvorhaben ist im Rahmen eines Bauantrages bzw. eines Antrages auf Genehmigungsfreistellung ein Freiflächengestaltungsplan M 1:200 beizufügen.

E Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

1. Ausgleichsflächenzuordnung

1.1 Der Ausgleich wird außerhalb des Geltungsbereiches erbracht. Die Ausgleichsfläche befindet sich südlich angrenzend auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 720 der Gemarkung Großweil. Näheres, u.a. zu den durchzuführenden Maßnahmen, sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

2. Artenschutzrechtliche Belange

2.1 Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. nicht zulässig.

2.2 Abzubrechende Gebäude und zu fällende Bäume sind vor ihrer Beseitigung auf mögliche Quartiere von Fledermäusen zu prüfen. Im Falle eines Besatzes sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bzw. der lokalen Koordinationsstelle für Fledermausschutz zum Schutz der Individuen zu treffen.

Großweil, den 12.02.2014

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Bebauungsplan „**In der Au-Ost**“ mit Grünordnungsplanung in der Gemeinde Großweil

für ein Teilgebiet südlich der Staatstraße ST 2062 und östlich des Gewerbegebietes „In der Au“ am westlichen Ortsrand in der Gemeinde Großweil.

Die Gemeinde Großweil erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan mit Grünordnungsplanung, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als Satzung.

Verfahrensvermerke

1.	Aufstellungsbeschluß	am	11.11.2010
2.	Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	vom	06.09.2011 bis 06.10.2011
3.	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	vom	06.09.2011 bis 06.10.2011
4.	Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	vom	28.03.2012 bis 30.04.2012
5.	Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zuge der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB	vom	28.03.2012 bis 30.04.2012
6.	Satzungsbeschluß § 10 Abs. 1 BauGB	am	18.06.2012

Großweil, den 27.06.2012

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Siegel

7.	Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB	am	14.02.2014

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus 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 17.02.2014

1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Siegel

Planverfasser: K. Lindner

Architekturbüro Klaus Lindner Dipl.-Ing. Architekt
82418 Murnau Obermarkt 14 Tel. 08841-3968

gefertigt am 16.08.2011
geändert am 12.03.2012
22.08.2012
22.01.2013
06.02.2014

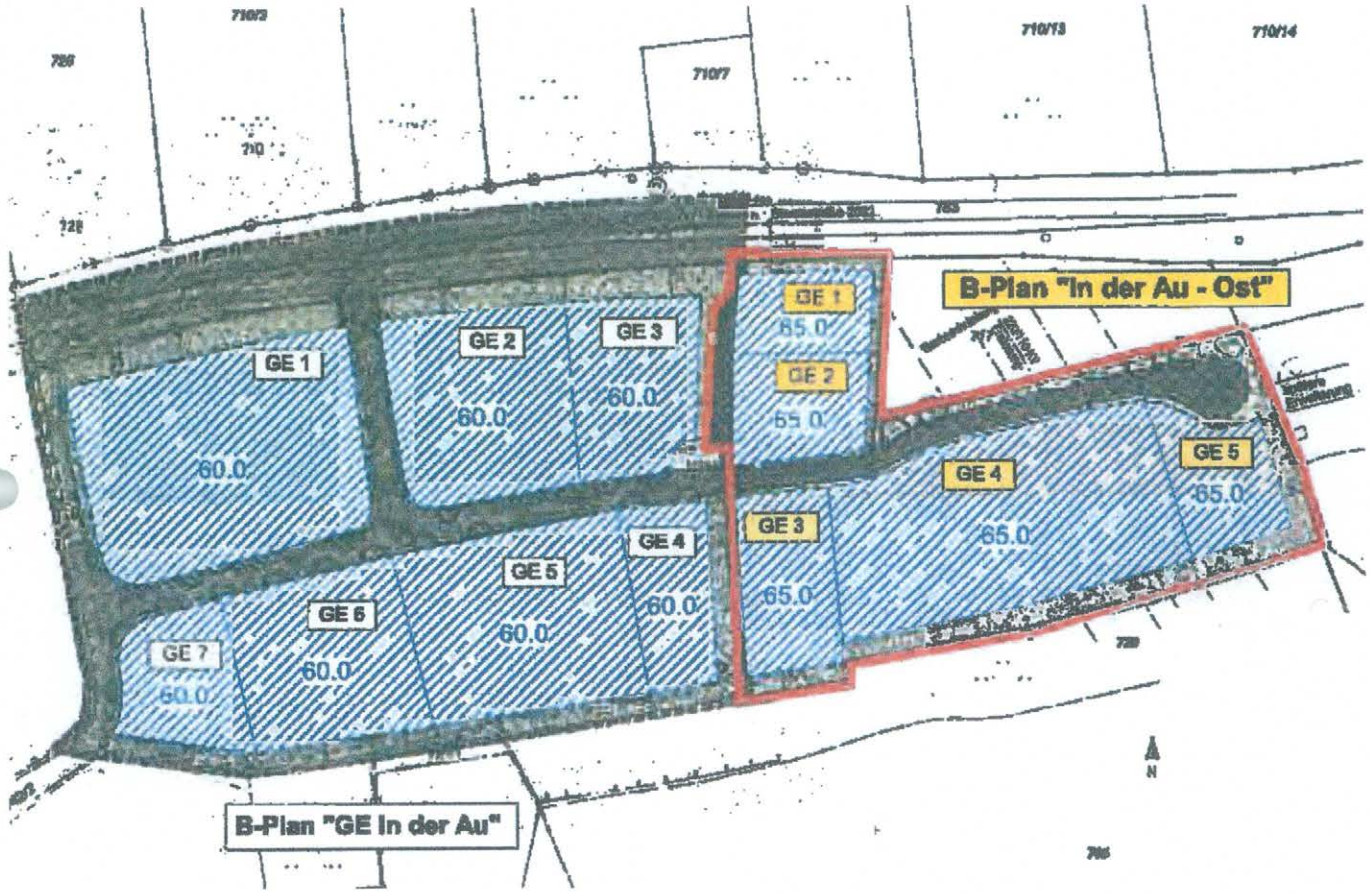
Anlage zum Bebauungsplan „In der Au-Ost“ - 06.02.2014

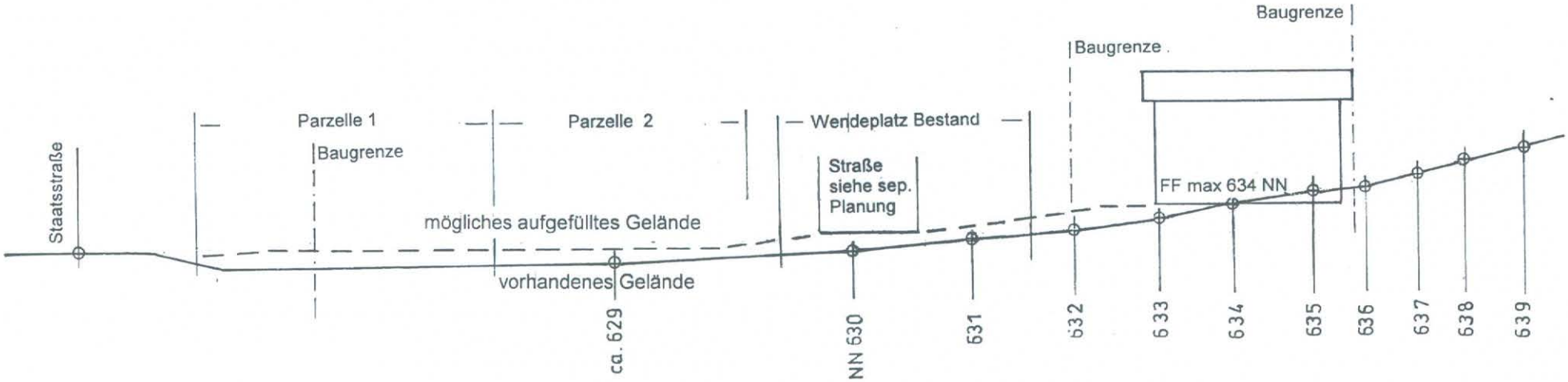
Immissionsschutz
B 4.1 Festsetzung Emissionsbezugsflächen

Die Emissionsbezugsflächen betragen

GE 1	S = 839 m²
GE 2	S = 1.060 m²
GE 3	S = 1.299 m²
GE 4	S = 4.418 m²
GE 5	S = 1.043 m²

Da die Emissionskontingente im Folgenden für alle Teilflächen gleich hoch vergeben werden, kann die Abgrenzung zwischen den o. g. Teilflächen in der weiteren Planung beliebig variiert werden, solange die Summe der Bezugsfläche gleich bleibt.





Bebauungsplan „In der Au-Ost“
Anlage Schema Geländeschnitt
Parzelle 1-2 und 3

M 1:500
gefertigt 12.03.2012
geändert 22.08.2012

Architekturbüro Klaus Lindner
82418 Murnau Obermarkt 14

Begründung zum Bebauungsplan „In der Au-Ost“ mit Grünordnungsplanung
in der Gemeinde Großweil

1. Baugebiet

Lage
Das Bebauungsplangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Großweil direkt an der Staatsstraße ST 2062 nahe der Autobahnmeisterei und grenzt direkt an das westlich bestehende Gewerbegebiet an. Es hat eine Größe von 1,52 ha. Das östlich angrenzende Gebiet ist unbebaut.

Topographie
Das Gelände fällt von der Staatsstraße etwas ab und steigt nach etwa 30 bis 40 Meter in Richtung Süden um ca. 8 bis 9 Meter an. Höhenlinien sind im Bebauungsplan dargestellt und basieren auf den Ergebnissen der Vermessung des Ingenieurbüros Buchner aus Dießen.
Erhaltenswerte Bäume sind nicht vorhanden.

Nutzung
Der nördliche Teil mit der Flur Nr. 717 ist in privatem Besitz und wird ackerbaulich genutzt.
Der südliche Teil mit der Flur Nr. 720 ist in gemeindlichem Besitz und wird als Intensivgrünland bewirtschaftet. Aus Flur 717 sind die Parzellen /17/2, 717/3 und 719/11 neu vermessen.
Eine 220/110-kV-Freileitung durchquert das Plangebiet.

Bodenart
Das Planungsgebiet gründet auf dem geologischen Untergrund spätwürmglazialer Schotter. Das Ausgangsgestein für die Bodenbildung hat dadurch kiesig-sandige Eigenschaften.

Grundwasser
Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor.
Aufgrund der Lage am Hang sind im rückwärtigen Teil des Grundstücks Hangschichtwasser und wasserführende Schichten nicht auszuschließen.

2. Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Großweil besitzt einen am 14.04.1992 bzw. 19.08.1992 genehmigten Flächennutzungsplan. Im betroffenen Bereich ist vorwiegend Fläche für die Landwirtschaft und für einen kleinen Teil im Südosten Waldfläche dargestellt.

Am 04.10.1996 wurde die 1. Änderung mit der neuen Ausweisung eines Gewerbegebietes südlich der Staatsstraße St 2062 neben der Autobahnmeisterei genehmigt.

Im 2. Änderungsverfahren wurde der südöstliche Teil des bestehenden Gewerbegebietes als solches aufgehoben und nach § 11 Abs.1 und 2 BauNVO als Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit verarbeitendem Gewerbe umgewandelt.

Da Bebauungspläne aus Flächennutzungsplänen zu entwickeln sind, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren für das jetzt neu auszuweisende Gewerbegebiet geändert. Dabei handelt es sich insgesamt um die 4. Änderung.

3. Anlass und Ziel der Planung

Um Anfragen von Gewerbeunternehmen aus den Handwerks- und mittelständigen Betrieben im Gemeindegebiet gerecht zu werden, hat die Gemeinde Großweil beschlossen, das bestehende Gewerbegebiet zu erweitern. Dies ist unter Abwägung von privaten und öffentlichen Interessen nur über einen Bebauungsplan möglich.

Das Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Gewerbegebietserweiterung nach Osten in Verbindung mit der günstigen Lage des Gebietes unmittelbar an der Autobahnausfahrt Großweil der BAB München-Garmisch und entlang der Staatsstraße 2062.

Die überwiegende Zahl der Beschäftigten aus der Gemeinde sind Pendler. Deshalb ist die Bereitstellung von Arbeitsplätzen, auch für die in der Gemeinde tätigen Nebenerwerbslandwirte, notwendig.

4. Festsetzungen

In dem neuen Gewerbegebiet sollen hauptsächlich Flächen für nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe geschaffen werden. Anlagen, die dem Planungsziel der Gemeinde für dieses Gebiet nicht entsprechen, werden ausgeschlossen. Zulässig sind als Ausnahme deutlich untergeordnete Wohnflächen für Betriebsangehörige. Als untergeordnet gelten Wohnungen mit einer Geschoßfläche von nicht mehr als 15% der zulässigen Geschoßfläche. Die Obergrenze von 130 Quadratmeter sollte jedoch nicht überschritten werden.

Von immissionsschutzfachlicher Bedeutung sind die Verkehrsgeräusche der St 2062.
Die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche der St 2062 belaufen sich im Abstand von ca. 23 Meter auf tags 65,1 dB(A) und nachts 57,3 dB(A). Somit überschreiten sie die Orientierungswerte nahe Verkehrswegen nach DIN 18005 (65 dB(A) bzw. 55 dB(A)) für Gewerbegebiete. Erst im Abstand von ca. 35 Meter liegen sie darunter. Entsprechend ist die Lage der Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern mit mindestens 35 Meter Abstand von der Staatsstraße festgesetzt.

Hingewiesen wird auf Lärmbelästigungen, vor allem nachts, beim Beladen von Fahrzeugen der nahen Autobahnmeisterei und auf Lärmimmissionen des nahen Autobahnverkehrs. Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen können nicht geltend gemacht werden.

Ortsübliche landwirtschaftliche Immissionen sind zu dulden. Die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Flächen darf durch diese Bauleitplanung nicht beeinträchtigt werden.

Das Maß der Bebauung wird durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschoße und die Wandhöhen eindeutig bestimmt. Wegen des nach Süden stark ansteigenden Geländes ist aus städtebaulichen Gründen eine maximale, auf NN bezogene, Höhenlage festgelegt. An dieser Ortsrandlage sollen sich die Bauten der Topographie unterordnen, ähnlich im bestehenden Gewerbegebiet.

Die Mindestgröße von 1.000 m² für das Baugrundstück verhindert kleinteilige Bebauung.

Die Gestaltungsfestsetzungen für Dächer, Außenwand und die Grünordnungsmaßnahmen sind aus Gründen der umgebenden dörflichen Bebauung und der Einbindung in die Landschaft notwendig.

Im Osten setzt sich landwirtschaftliche Fläche fort. Durch die Festsetzung einer aufgelockerten Bepflanzung wird der Übergang von der Bebauung zur freien Landschaft abgestuft, d. h. Einfügen der Bebauung in die Landschaft durch Bepflanzen des Gebietsrandes.

5. Erschließung

Das Baugebiet wird über die verlängerte Straße „Auweg" erschlossen. Die finanzielle Auswirkung durch die Erweiterung der Erschließung kann derzeit ohne weitere Planung nicht angegeben werden.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt an den bereits im Plangebiet verlegten Kanal DN 250. Bei abwasserintensiven Gewerbebetrieben ist darauf zu achten, daß vor Einleiten von gefährlichen Stoffen eine besondere wasserrechtliche Erlaubnis notwendig wird.

Niederschlagswasser ist schadlos zu versickern. Vorgaben für die Art von Anlagen ist den „Empfehlungen zur Regenwasserversickerung" des Ing.-Büros Wolfgang Buchner, Dießen, zu entnehmen..

Die Wasserversorgung ist durch die gemeindliche zentrale Anlage gesichert. Bei erhöhtem Wasserverbrauch, der in einem Gewerbegebiet möglich sein kann, sind weitere Maßnahmen erforderlich.

Stromanschluß erfolgt über eine vorhandene Trafostation über das Netz der E.ON Werke.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Der Ausgleichsbedarf von ca. 0,36 ha wird auf Gemeindeeigentum, südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, erbracht Die weitere Bewertung der Umweltauswirkungen sind dem Umweltbericht der „AGL - Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung - Prof. Dr. Pröbstl" zu entnehmen.

Großweil, den 17.02.2014
1. Bürgermeister

Manfred Sporer

Begründung aufgestellt am 16.08.2011 geändert am 12.03.2012, 22.08.2012 und am 06.02.2014