Bebauungsplan **„Gewerbegebiet In der Au"** mit Grünordnungsplan
Entwurf vom 07.10.1996, geändert am 14.03.1997 und am 27.05.1997

Bebauungsplan für ein Teilgebiet südlich der Staatsstraße ST 2062 und östlich der Autobahnmeisterei in der Gemeinde Großweil.

Die Gemeinde Großweil erläßt aufgrund §2 Abs. 1, §9 und §10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) diesen Bebauungsplan, bestehend aus Zeichnungs- und Textteil, als **Satzung**.

A Zeichenerklärung

A 1. Festsetzungen

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
1.2 Baugrenze
1.3 Straßenbegrenzungslinie
1.4 Öffentliche Straßenverkehrsfläche
1.5 Öffentliche Eigentümerfläche als Wendeplatz zeitlich begrenzt bis zur späteren Verlängerung der Erschließungsstraße.
1.6 Öffentlicher Feld- und Waldweg (Viehtriebweg)
1.7 z.B. +5+ Maßzahl in Meter
1.8 Fläche für Versorgungsanlage: Trafostation

A 2. Hinweise

2.1 z.B. 725 Flurnummer
2.2 Bestehende Grundstücksgrenze
2.3 Vorschlag für Grundstücksteilung
2.4 Vorschlag für aufzuhebende Grundstücksgrenzen
2.5 Höhenlinien im Abstand von 1,0 Meter (Bestand)
2.6 z.B. (3) Nummer für geplante Parzelle

B Festsetzung durch Text

B 1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO mit nachfolgenden Einschränkungen:
Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerplätze für Abfälle sowie Einzelhandelsbetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. S.1.Ä
Ausnahmsweise zulässig ist je Baugrundstück eine Wohnung für den Betriebsleiter oder Betriebsinhaber soweit sie für den Gewerbebetrieb notwendig ist und in Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet ist.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ) maximal zulässig: 0,4
Grün- und Pflanzflächen können in die anrechenbare Grundstücksfläche einbezogen werden.

1.3 Lagerflächen, Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Gebäude nach Art 7 Abs. 4 BayBO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

1.4 Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO können Grundflächen von Stellplätzen, Zufahrten und Lagerflächen, die als befestigte Vegetationsflächen (Rasensteine, Schotterrasen o.ä.) oder mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decken, Verbundpflaster o.ä.) versehen werden, mit dem halben Wert angerechnet werden.

1.5 2 Vollgeschoße sind als Höchstgrenze zulässig.

1.6 Offene Bauweise nach § 22 BauNVO.

1.7 Die Mindestgröße für das Baugrundstück beträgt einschl. Grünfläche 1.300 qm.

B 2. Gestaltung

2.1 Die Traufseite der Hauptgebäude muß mindestens 15% länger sein als die Giebelseite.

2.2 Gebäude mit einer Traufseite über 30 Meter müssen deutlich mit Vor- bzw. Rücksprüngen (z.B. Quergiebel) gegliedert sein. S.1.Ä.

2.3 Die Wandhöhe der Traufseite von OK Erdgeschoßfußboden bis UK Sparren darf maximal 6,5 Meter betragen.
OK Erdgeschoßfußboden wird mit maximal 20 cm über Gelände talseitig festgelegt und darf nicht höher liegen als 634 über NN entsprechend den Höhenlinien im Plan (Hinweis A 2.5) . S.2.Ä.

2.4 Die Firsthöhe von OK Erdgeschoßfußboden bis OK Dachziegel darf maximal 9,0 m betragen. Nebenfirste müssen mindestens 50 cm unter dem Hauptfirst sein.

2.5 Es sind nur geneigte Dächer mit Sattel und der Neigung von 15 bis 22 Grad zulässig. Ausnahmsweise sind auch untergeordnete abgewalmte Dächer zulässig.
Die Hauptfirstrichtung ist Nord-Süd oder Ost-West.

2.6 Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

2.7 Die Dachdeckung ist nur aus naturrot getönten Dachziegeln zulässig.

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

2.9 Auf die Autobahn gerichtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

B 3. Immissionsschutz

3.1 Das Gebiet ist bezüglich seiner Schall-Emissionen beschränkt. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel (Ls") von tags 60 dB (A)/qm und nachts 45 dB (A)/qm überschreitet.

3.2 Die Lage von Fenstern von Aufenthaltsräumen wie z.B. Schlaf- und Kinderzimmer oder ähnlich schutzbedürftiger Nutzung ist durch geeignete Grundrißgestaltung so zu wählen, daß sie zur Fahrbahnmitte der St 2062 einen Abstand von mindestens 35 Meter aufweisen.

Grünordnungsplanung gemäß Bayerischem Naturschutzgesetz Art. 3

C 1. Festsetzungen durch Zeichen

1.1 Einheimische Bäume sind als Straßenbegleitbäume im Straßenraum zu pflanzen (ungefährer Standort), z.B. Bergahorn, Buche, Esche.

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

1.3 Öffentliche Grünfläche als Straßenbegleitgrün.

C 2. Festsetzungen durch Text

2.1 Für Sichtschutzpflanzungen und Sträucher auf öffentlichen und privaten Flächen sind nur bodenständige Gehölze zugelassen und in aufgelockerter Form zu pflanzen. Straßenseitig sind geschlossene Hecken nur zulässig, wenn sie eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.

2.2 Je 500 qm Baugrundstück ist, unabhängig von den festgesetzten Straßenbegleitbäumen, ein weiterer Baum heimischer Art mit mindestens 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen.

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

2.4 Öffnungslose Wandteile über 5 Meter Länge sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.

2.5 Einfriedungen sind einfach zu halten. 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. Die Verwendung von Schilfrohrmatten und Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.6 Grundstückseinfahrten dürfen eine Breite von maximal 7,5 Meter haben.

2.7 Park- und Stellflächen sind nur als befestigte Vegetationsflächen anzulegen, z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen o.ä..
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.

2.8 Das gesamte beplante Gelände darf bis zur Höhenlinie 634 NN gleichmäßig und ausgewogen aufgefüllt werden, um eine sinnvolle möglichst ebene Höhenlage der Parzellen und der Straße zu erreichen. S.2.Ä.
(Siehe Anlage zum Bebauungsplan: Geländeschnitt)

2.9 Abgrabungen und Auffüllungen für die einzelne Baumaßnahme, die über die Gesamtplanie nach Punkt C 2.8 hinausgehen, sind nur in unbedingt notwendigem Umfang zulässig. Gebäude dürfen im Hang bergseitig nicht freigelegt werden. Alle sich ergebenden Böschungen sind nachbarschaftlich anzugleichen, insbesonders auch zur freien Landschaft nach Süden und Osten. Böschungen nach Süden sind rutschsicher auszubiden und entsprechend zu bepflanzen. S.2.Ä.

2.10 Zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Pflanzangaben einzureichen.

Ordnungswidrigkeiten

1. Mit Geldbuße bis zu 20.000,-- DM 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.

2. Mit Geldbußen bis zu 1.000.000,--DM 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. 96 Abs.1 Nr.15 BayBO).

Großweil, den 27.05.1997 1. Bürgermeister

Verfahrensvermerke
zum Bebauungsplan **„Gewerbegebiet In der Au"** in der Gemeinde Großweil

1.	Aufstellungsbeschluß	am	14.01.1993		
2.	Vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB	vom	12.12.1996	bis	13.01.1997
3.	Öffentliche Auslegung § 3 Abs 2 BauGB	vom	03.04.1997	bis	05.05.1997
4.	Satzungsbeschluß § 10 BauGB	am	13.05.1997		
5.	Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB	Nr. vom	SG 31 - 610/21 15.07.1997		

Großweil, den 18.07.1997 1. Bürgermeister

6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am 31.07.1997

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 31.07.1997

1. Bürgermeister

Siegel

Planverfasser:
Klaus Lindner, Dipl.-Ing. Architekt
Obermarkt 14, 82418 Murnau, Tel. 3968

Murnau, den 07.10.1996
geändert am 14.03.1997
27.05.1997

K. Lindner