



Lageplan M 1:1000

Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbebereich am Flurweg"

Die Gemeinde Seeshaupt erläßt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB)
 - des Art. 91 der Bay. Bauordnung (BayBO)
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung)
 - der Planzeichenverordnung (PlanzV)
- diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 GE / e eingeschränktes Gewerbegebiet
- 1.2 GE Gewerbegebiet

2.0 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 0,53 Grundflächenzahl, z. B. 0,53
- 2.2 WH = 6,50 m maximal zulässige Wandhöhe, hier z. B. 6,50 m (gemessen von der OK EG FFB entlang der Außenwand bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Umfassungsmauer mit der Oberkante der Dachhaut)
- 2.3 Abgrenzung von Teilen einer überbaubaren Grundstücksfläche mit unterschiedlichem Maß der Nutzung

3.0 Baugrenzen, Bauweise

- 3.1 o offene Bauweise
- 3.2 Baugrenze (die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten)

4.0 Dachformen

- 4.1 SD Satteldach
- 4.2 ZD Zelt Dach
- 4.3 DN Dachneigung 10 - 24°

5.0 Grünflächen

- 5.1 zu erhaltender Baum
- 5.2 zu pflanzender Baum - ohne Standortfestlegung
- 5.3 private Grünfläche
- 5.4 zu erhaltender Gehölzbestand

6.0 Verkehrsflächen

- 6.1 Begrenzungslinie für öffentliche Verkehrsflächen
- 6.2 öffentliche Verkehrsfläche

7.0 Sonstige Festsetzungen

- 7.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 7.2 Überschwemmungsgebiet

8.0 Hinweise durch Planzeichen

- 8.1 bestehende Grundstücksgrenzen
- 8.2 aufzuhebende Grundstücksgrenzen
- 8.3 vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 8.4 840/1 bestehende Flurnummern, z. B. 840/1
- 8.5 bestehende Hauptgebäude und Nebengebäude
- 8.6 unverbindlicher Vorschlag für Form und Stütierung der geplanten Baukörper
- 8.7 abzubrechende Hauptgebäude und Nebengebäude

B. Festsetzung durch Text

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO und als eingeschränktes Gewerbegebiet (GE/e) gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 8 BauNVO festgesetzt.

Unzulässig sind folgende Nutzungen:
§ 8 Absatz 2 Nr. 3 und Absatz 3 Nr. 3 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt:

durch die maximale Wandhöhe wie durch Planzeichen festgesetzt, sowie durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässige Dachneigung.

Die Flächen der privaten Grünflächen sind bei der Ermittlung für die zulässige Grundfläche mit anzurechnen.

3.0 Gestaltung der Gebäude

3.1 Als Grundform der Gebäude ist ein Rechteck zu verwenden. Die Traufseite muß mindestens 1/5 länger sein als die Giebelseite. Ausnahmsweise können quadratische Grundformen der Gebäude zugelassen werden.

3.2 Die Hauptgebäude sind mit Satteldächern auszubilden. Für quadratische Hauptgebäude sind Zeltächer zulässig. Ausnahmsweise sind für untergeordnete Anbauten Pultdächer zulässig, wenn die Firstseite an ein höheres Hauptgebäude angebaut wird.

3.3 Als Dachdeckung sind Dachpfannen oder nicht glänzende Blecheindeckungen mit abtragsfreier Schicht zulässig; negative Dacheinschnitte sind unzulässig.

3.4 Für die Gestaltung der Fassaden sind grelle Farben unzulässig.

3.5 Werbeanlagen in grellen Farbtönen, Fahnen als Dauereinrichtung sind unzulässig. Zulässig sind hinterleuchtete Werbeanlagen. Werbeanlagen sind nur unterhalb der Brüstungshöhe der OG-Fenster zulässig bzw. maximal 4,50 m über Gelände.

4.0 Stellplätze und Garagen

4.1 Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.

4.2 Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.0 Höhenlage der Gebäude

5.1 Die Oberkante des EG-Fertigfußbodens muss mind. 30 cm und darf max. 1,00 m über der OK Straße (gemessen Mitte Grundstücksgrenze entlang der Straße) liegen.

6.0 Grünordnung

6.1 Die nicht als private Grünfläche ausgewiesene Grundstücksfläche darf max. bis zu 40 % versiegelt werden. Die Restflächen sind als unversiegelte bzw. nur teilweise versiegelte Flächen auszubilden in Form von Pflanz- und Rasenflächen, Kiesdecken, Schotterterrassen, Pflasterflächen mit breiter Fuge etc.

6.2 Für Stellplätze sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge zulässig (Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine usw.).

6.3 Die Einfriedung der Grundstücke ist mit Maschendrahtzaun und Drahtgitterzaun in verzinkter Ausführung mit einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig. Holzzaune sind unzulässig.

6.4 Je 500,0 m² Freifläche ist ein Baum I. Wuchsordnung oder je 250,0 m² ein Baum II. Wuchsordnung gemäß Artenliste Ziffer 10.3.1 zu pflanzen, jedoch pro Grundstück mindestens 4 Bäume.

6.5 Pflanzbindungen

Die zu erhaltenden Bäume und Vegetationsbestände sind gemäß RSBB-Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920)- vor Beginn der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern. Abgrabungen im Wurzelbereich sind nicht zulässig bzw. müssen fachgerecht von Hand ausgeführt werden.

Befahrbare Flächen im Wurzelbereich sind als atmungsaktive, wasserdurchlässige Bodenbeläge auszubilden.

6.6 Pflanzgebote

Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 3 Stellplätze 1 Baum in direkter Zuordnung zu den Stellplätzen zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.

Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50,0 m² sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

Pflanzvorschlagliste:
Je nach Standort und gestalterischer Intention sind diese Baumarten sinnvoll zu verwenden.

Für die innere Durchgrünung des Gewerbegebietes sind folgende Arten zu verwenden:

- Bäume I. Wuchsordnung:
- Acer platanoides, Spitzahorn
 - Betula pendula, Weißbirke
 - Fraxinus excelsior, Esche
 - Pinus silvestris, Waldkiefer (vereinzelt)
 - Quercus robur, Steileiche
 - Salix alba, Silberweide
 - Tilia cordata, Winterlinde
 - Ulmus glabra, Bergulme (vereinzelt)

- Bäume II. und III. Wuchsordnung:
- Acer campestre, Feldahorn
 - Carpinus betulus, Hainbuche
 - Crataegus monogyna, Weißdorn
 - Populus tremula, Zitterpappel
 - Prunus avium, Vogelkirsche
 - Sorbus aucuparia, Vogelbeerbaum

- Sträucher:
- Corylus avellana, Waldhasel
 - Cornus mas, Kornelkirsche
 - Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel
 - Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
 - Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
 - Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
 - Rosa canina, Hundrose
 - Salix caprea, Salweide
 - Sambucus nigra, schwarzer Holunder
 - Viburnum opulus, Wasserschneeball

7.0 Immissionsschutz

7.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die folgenden immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel - Lwa in dB (A) überschreiten:

im GE / e	55 / 40 dB (A)	tags / nachts
im GE	60 / 45 dB (A)	tags / nachts

7.2 Im GE/e und im GE sind Betriebe unzulässig, die Lösemittel i.S. der VDI 2280 emittieren oder im Anhang der 4. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (4. BImSchV) genannt sind und einer Genehmigung im förmlichen oder vereinfachten Verfahren bedürfen.

C. Hinweise durch Text

1.0 Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile wird eine Schneelast von 116 kp/m² waagrechter Grundfläche angesetzt.

2.0 Die Ortssatzung der Gemeinde Seeshaupt in der jeweiligen Fassung ist zu beachten.

3.0 Im Rahmen der Eingebauungsplanung sollen für die Einzelbauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorgelegt werden, in denen detaillierte und flächenscharfe Angaben gemacht werden bezüglich begrünter Grundstücksflächen, Versickerung, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen, Tonnenschränke usw. Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiter zu entwickeln.

4.0 Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen wie z. B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme sowie Zedern aller Art, Zypressen und Thuja in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zugelassen werden.

5.0 Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen, diese sind als ortsüblich zu dulden.

6.0 Bei gefundenen Bodendenkmälern wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG hingewiesen.

7.0 Auf die Baumschutzverordnung der Gemeinde Seeshaupt wird hingewiesen.

8.0 Auf die Verordnung über die erlaubnisfreie schadhlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagsfreistellungsverordnung - NWFreiV) und auf die dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) wird hingewiesen.

9.0 Aufgrund der Überflutungen in diesem Gebiet, sollen Keller und Kellerlichtschächte als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.

D. Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss am: 11.12.2001
- Erweiterungsbeschluss am: 13.05.2003
- 2. vorgezogene Bürgerbeteiligung § 3 Abs. 1 BauGB vom: 06.08.2003 bis: 08.09.2003
- 3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB vom: 29.07.2003 bis: 01.09.2003
- 4. Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB vom: 04.12.2003 bis: 07.01.2004
- 5. Erneute öffentliche Auslegung vom: 23.01.2004 bis: 29.02.2004
- 6. Satzungsbeschluss § 10 BauGB am: 09.03.2004
- 7. Ausfertigung der Satzung Seeshaupt, den 02.06.2004
Hans Kirner
1. Bürgermeister
- 8. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 BauGB vom: 04.06.2004 bis: 06.07.2004

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 §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Seeshaupt
Ort
(Siegel)

04.06.2004
Datum

Hans Kirner
1. Bürgermeister

Gemeinde Seeshaupt
Am Starnberger See

Qualifizierter Bebauungsplan für das Gebiet "Gewerbebereich am Flurweg" mit integrierter Grünordnung

Planfertiger:

Bögl Planungs-GmbH
Obere Stadt 96
82362 Weilheim
Tel. 0881/92481-0

Architekt M. Bögl

Weilheim, den 03.06.2003
Geändert am 09.07.2003
Geändert am 07.11.2003
Geändert am 16.01.2004

