

A.1. PLANDARSTELLUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES IM BEBAUUNGSPLAN NR.11 "GUT HEFT"

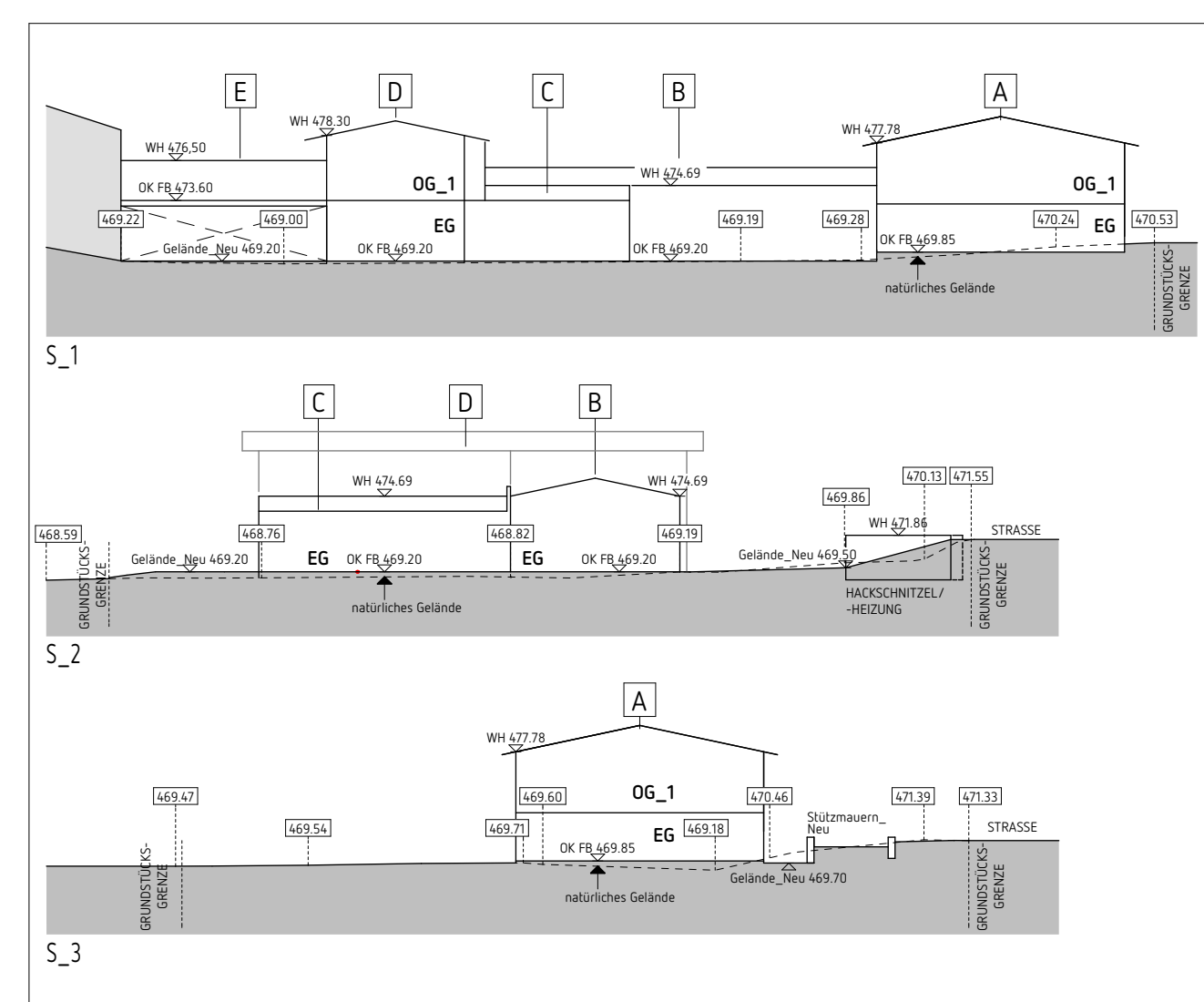
M 1:500



STAND PLANUNGSUNTERLAGE: 19.04.2017

A.2. FESTSETZUNGEN DURCH SCHNITTE

M 1:500



A.3. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1. Art der baulichen Nutzung

GEE Gewerbegebiet mit Einschränkungen

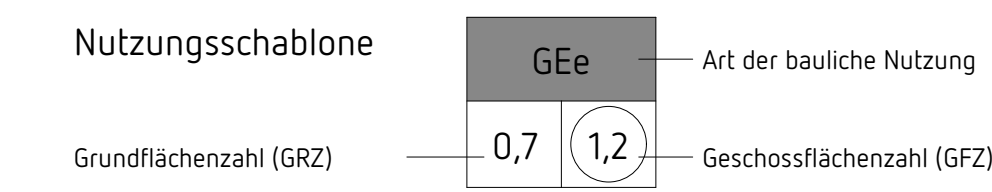
2. Maß der baulichen Nutzung

1,2 GFZ Geschossflächenzahl als Höchstmaß

0,7 GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß

WH 476,28 Höhenfestsetzung der max. zulässigen Wandhöhe mit Definition über Normal Null

WH = 7,0 m Höhenfestsetzung der max. zulässigen Wandhöhe über natürlichem Gelände



3. Baugrenze

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtsbereich

5. Grünordnung

Baum 1. Ordnung, Neupflanzung

Baum 2./3. Ordnung, Neupflanzung

Baum, Erhaltung

Sträucher, Neupflanzung

Hecke, Neupflanzung

6. sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Umgrenzung von Flächen für Garagen

Firstichtung

Fläche für Nebenanlagen

OK FB 469,20 Höhenfestsetzung des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss mit Definition über Normal Null, z.B. 469,20 m ü. NN

A.4. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

bestehende Grundstücksgrenzen

295/4 Flurnummern

bestehende Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs

bestehende Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs

neue Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs

Schnittführung

Gebäudebezeichnung

Durchfahrt mit einer Mindestdurchfahrtsöhe von 4,00m

469,50 Höhen des natürlichen Geländes mit Definition über Normal Null, z.B. 469,50 m ü. NN

A Schnitt - Zone A

B Schnitt - Zone B

C Schnitt - Zone C

B.1. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 2 sind Betriebskindertagesstätten ausnahmsweise zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Für die Nutzung der Gebäude dürfen untergeordnete Bauteile wie Fahrstuhlschächte und Brandschnittswände zulässige Wandhöhen bis maximal der Firsthöhe des angrenzenden Gebäudes überschreiten.

3. Höhenlage

3.1 Die Höhenlage der Gebäude wird für jeden Baukörper in den Schnitten festgesetzt. Die Höhenfestsetzung wird in Metern über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss des jeweiligen Gebäudes.

3.2 Die Wandhöhen der Gebäude werden für jeden Baukörper in den Schnitten festgesetzt. Die Höhenfestsetzung wird in Metern über Normalnull angegeben und bezieht sich auf die Oberkante der Dachhaut bzw. Attika einschließlich Verkleidung.

3.3 Die Höhenlage des neuen Geländes wird für jeden Baukörper in den Schnitten festgesetzt.

3.4 Das Gelände ist zwischen den Baukörpern mit gleichmäßigem Gefälle auszubilden. Stützmauern ohne Festlegung in der Planzeichnung sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig.

4. Abstandsflächen

4.1 Die Abstandsflächenregelung der BayBO ist einzuhalten.

5. Nutzungsarten

5.1 zulässige Nutzungsarten

Gebäude: A Gewerbenutzung mit Einschränkungen

Nutzung als Betriebskindertagesstätte

Gebäude: B, C, D, E Gewerbenutzung mit Einschränkungen

6. Gestaltung

6.1 Dachform:

Gebäude: A Zeltdach, Dachneigung 12° bis 18°

Gebäude: B, D Satteldach, Dachneigung 12° bis 18°

Gebäude: C, E Flachdach

6.2 Dachdeckung:

Für Sattel- und Zelttächer der Hauptgebäude sind Dachziegel bzw. Flachdachpfannen, oder nicht spiegelnde Metalldeckungen zu verwenden.

6.3 Fassaden, Aussenwände:

Für die Gestaltung der Aussenwände sind ruhig verputzte, helle Mauerflächen, Holzverschalungen, oder nicht spiegelnde Metallverkleidungen zu verwenden.

7. Immissionsschutz

7.1 Anforderungen an den baulichen Schallschutz:

Im Bebauungsplangebiet sind allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden.

Für Festlegungen der Anforderungen an die erforderliche Luftschalldämmung von Aussenbauteilen sind die folgenden resultierenden Gesamt-Schalldämm-Maße zugrunde zu legen:

- Büroräume: erf.  $R'_{w,ges}$  = 35 dB
  - Aufenthaltsräume in Wohnungen, Betriebskindertagesstätte: erf.  $R'_{w,ges}$  = 40 dB
- Für alle Schlaf- und Kinderzimmer sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

7.2 Kontingentierung der Geräuschemissionen:

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlage und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 57 dB (A) tagsüber und 42 dB (A) nachts nicht überschreitet. (Nutzungseinschränkung gem. Bebauungsplan Nr. 11 "GUT HEFT")

8. Grundwasser

8.1 Keller, Lichtschächte und Kellerfenster sowie alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

8.2 Öffnungen von Gebäuden, z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte sind baulich zum Schutz vor Überflutung mit einer Überhöhung von mind. 25 cm gegenüber der angrenzenden Geländeoberfläche auszuführen. Ersatzweise können geeignete bauliche Maßnahmen zum Abdichtungsschutz wie z.B. Dammbalkensysteme, Türschotts etc. eingesetzt werden.

9. Grünordnung

9.1 Zulässige Arten für Bäume:

Obstbäume als Hoch- oder Halbbaum

- Acer campestre - Feldahorn / 2. Ordnung
- Acer platanoides - Spitzahorn / 1. Ordnung
- Carpinus betulus - Hainbuche / 2. Ordnung
- Quercus robur - Stieleiche / 1. Ordnung
- Sorbus aucuparia - Eberesche / 3. Ordnung
- Tilia cordata - Winterlinde / 1. Ordnung
- Ulmus glabra - Feldulme / 1. Ordnung

Mindestpflanzgröße: Hochstämme, 3 x verpflanzt

Stammumfang: 14 bis 16 cm

9.2 Zulässige Arten für Sträucher:

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylossteum - Heckenkirsche
- Rosa canina - Hundrose
- Rosa glauca - Rotblatt-Rose
- Rosa corymbifera - Heckenrose
- Rosa majalis - Zimrose
- Rosa rubiginosa - Zauraose
- Rosa villosa - Aperlrose
- Salix caprea - Salweide
- Sambucus nigra - Holunder
- Viburnum lantana - wolliger Schneeball

Mindestpflanzengröße: Büsche, 2 x verpflanzt, 60 bis 100 cm

B.2. HINWEISE DURCH TEXT

1. Soweit in der Änderung nichts anderes geregelt wird, gelten die Festsetzungen des Bebauungsplan Nr. 11 "GUT HEFT".

2. Wild abfließendes Wasser und verrohrter Graben zum Aubauch: Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser sowie die Gefährdung durch Hochwasser. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise wird hingewiesen.

3. Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§ 37 WHG). Geländeveränderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können dürfen nicht durchgeführt werden.

4. Telekommunikationslinien: Entlang des Georg-Wiesböck-Rings befinden sich hochwertige TK-Anlagen (TK-Linien und Kabelverzweiger). Auf den Schutz der Telekommunikationslinien wird hingewiesen.

5. Bei Baumpflanzungen ist das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswegen, Ausgabe 2013 - Abschnitt 6, zu beachten.

6. Dieser Bebauungsplan wurde mit CAD erstellt und wurde auf Grundlage der digitalen Flurkarte entwickelt, Stand April 2017. Für Unstimmigkeiten bei Grenzverläufen/Gebäudebeständen wird nicht gehaftet.

C. BEGRÜNDUNG

Das von der Bebauungsplanänderung betroffene Grundstück mit der Flurnummer 295 der Gemarkung Altenbeuern liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 11 "GUT HEFT". Das Grundstück ist über den Georg-Wiesböck-Ring erschlossen.

Die dort ansässige Firma hat sich dazu entschlossen mit einem neuen Bau- und Freiflächenkonzept die Entwicklungsmöglichkeiten langfristig zu sichern. schöpft aber den Maximalwert ebenfalls nicht aus und liegt im mittleren Bereich. Die geplanten Gebäude fügen sich trotz geänderter Größe der Baukörper in das im Bebauungsplan Nr. 11 "GUT HEFT" bereits ausgewiesene Gewerbegebiet ein. Durch die Planungen einer betriebsbezogenen Kindertagesstätte im südlichen Baukörper, soll diesem Betrieb zugeordnete Einrichtung, neben der städtebaulichen Ziele auch eine sozialökonomische Entwicklung fördern.

Zu den städtebaulichen Zielen gehört es die vorhandene Gewerbefläche sinnvoll auszunutzen und verträglich zu verdichten. Die gemäß des Bebauungsplan Nr. 11 "GUT HEFT" max. zulässige GFZ von 1,2 wurden in der bisherigen Nutzung bei weitem nicht ausgeschöpft. Der Wert der Neuplanung ist mit ca. 0,7 höher als die Bestandsbebauung, schöpft aber den Maximalwert ebenfalls nicht aus und liegt im mittleren Bereich. Die geplanten Gebäude fügen sich trotz geänderter Größe der Baukörper in das im Bebauungsplan Nr. 11 "GUT HEFT" bereits ausgewiesene Gewerbegebiet ein. Durch die Planungen einer betriebsbezogenen Kindertagesstätte im südlichen Baukörper, soll diesem Betrieb zugeordnete Einrichtung, neben der städtebaulichen Ziele auch eine sozialökonomische Entwicklung fördern.

Immissionsschutz

Im Zuge der 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 "Gut Heft" wurde bezüglich der Geräuschemissionen und -immissionen das Gutachten der Lärmschutzberatung Steger & Partner GmbH, Bericht Nr. 5179/B1/pel vom 11.07.2017 erstellt. In der schalltechnischen Untersuchung wurde unterstellt, ob das geplante Bauvorhaben (Erweiterung Fa. Paromed) die sich aus den im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln resultierenden Immissionskontingente einhalten kann. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass dies unter Einhaltung bestimmter Auflagen (z.B. zeitlichen Einschränkungen) der Fall ist. Die Planung ist somit auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Geräuschvorbelastung aus Anlagen nach TA Lärm mit ihrer Nachbarschaft erträglich.

Baulicher Schallschutz

Um der in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Geräuschbelastung aus Anlagen nach TA Lärm Rechnung zu tragen, wurden Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt, die für Aufenthaltsräume ausreichenden Schallschutz gewährleisten.

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Marktgemeinderat Neubuurn hat in seiner Sitzung vom ...201... die 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 "GUT HEFT" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde der Bebauungsplanentwurf des Büros Wimmer Architekten in der Fassung vom ...201... ergänzt und am ...201... gebilligt.

2. Der Entwurf der Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ...201... ergänzt am ...201... wurde gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ...201... bis einschliesslich ...201... öffentlich ausgelegt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. Behörden wurde mit Schreiben vom ...201... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

3. In der Sitzung des Gemeinderats vom ...201... wurde aufgrund der Ausdehnung des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 295/11, der Aufnahme von Baugrenzen im angrenzenden Bereich sowie redaktionellen Anpassungen in den textlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Legende in den Entwurf die erneute, verkürzte Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB beschlossen.

4. Der Entwurf zur Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ...201... wurde gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ...201... bis einschliesslich ...201... öffentlich ausgelegt. Den betroffenen Trägern öffentlicher Belange bzw. Behörden wurde mit Schreiben vom ...201... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

5. Der Marktgemeinderat Neubuurn hat mit Beschluss vom ...201... den Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom ...201... zur 10. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 "GUT HEFT" als Satzung beschlossen.

Markt Neubuurn, ...201...

Hans Nowak  
Erster Bürgermeister

6. Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ...201... ortsüblich bekanntgemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag während der Dienststunden im Rathaus, ... zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Markt NEUBEURN

ENTWURF

Bebauungsplan NR. 11 "GUT HEFT"

M 1:500

10. ÄNDERUNG

mit integriertem Grünordnungsplan

aufgestellt:

Der Markt N E U B E U R N erlässt den Bebauungsplan Nr. 11 "GUT HEFT" - 10. Änderung als

Satzung

Grundlagen:

- Baugesetzbuches (BauGB)
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)
- Art. 51 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne, sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeihenverordnung)

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung nach §10 Abs.3 BauGB rechtsverbindlich.

Mark Neubuurn

Schlossstraße 4

83115 Neubuurn

Planverfasser:

Wimmer Architekten

Kaiserstraße 36

83022 Rosenheim

Tel. 08031-220 355-0