

Präambel

Die Marktgemeinde Neubuern erlässt aufgrund des §10 in Verbindung mit den §§ 1, 1a, 2, 3, 4, 8, 9 und 13a des Baugesetzbuchs (BauGB), des §11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), der Art. 81, 5, 6 und 7 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Heft - Erweiterung Gewerbegebiet" in der Fassung vom 04.10.2005.

Im Rahmen des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung verdrängt diese, in Bezug auf die Planzeichnung und die von ihr berührten Festsetzungen, den Bebauungsplans Nr. 11 "Heft - Erweiterung Gewerbegebiet" inklusive aller seiner bisherigen Änderungen. Im Übrigen bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 "Heft - Erweiterung Gewerbegebiet" unberührt.

A) PLANZEICHNUNG

M 1:1.000

Zeichnung ist zur Maßentnahme geeignet



B) FESTSETZUNG DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

§ 1 Allgemeines

☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

§ 2 Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiet nach §8 BauNVO

- Abweichend von §8 BauNVO nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
 - Tankstellen nach §8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - Anlagen für sportliche Zwecke nach §8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach §8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
 - Vergnügungsstätten nach §8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl sowie durch die maximale Oberkante der Wandhöhe festgesetzt.

§ 3.1 Grundfläche

- (1) GRZ 0,45 Maximal zulässige Grundflächenzahl gem. Planeinschrieb (z.B. 0,45)
- (2) Die Grundflächenzahl nach § 3.1 (1) darf durch folgende Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 (inkl. Anlagen nach §3.1 (1)) überschritten werden.
- Anlagen nach §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO:
 - Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (Nr.1)
 - Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Nr.2)
 - Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Nr.3)
- Weitere Überschreitungen nach §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind nicht zulässig.

§ 3.2 Höhenentwicklung

OK_{max} 484,0 Maximal zulässige absolute Oberkante der Wandhöhe in Meter über Normalhöhennull gemäß Planeinschrieb (z.B. Oberkante Wandhöhe 484,0 m über NNH im DHHN2016). Die Oberkante der Wandhöhe ist bei geneigten Dächern der gedachte Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand an den Traufseiten mit der Oberkante der Dachhaut und bei Flachdächern der Oberkante des oberen Abschlusses der Attika.

§ 4 Baugrenzen

□ Baugrenze

§ 5 Abstandsflächen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Regelungen zu Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO einzuhalten. Abweichende Regelungen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO werden im Bebauungsplan nicht getroffen.

§ 6 Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

- (1) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, mit einer Grundfläche über 15 m², sind nur innerhalb der Bauräume nach § 4 zulässig.
- (2) Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §14 BauNVO, außerhalb der Bauräume nach § 4, sind bis zu einer maximalen Oberkante der Wandhöhe (Bestimmung nach § 3.2 (1)) auf 478,5 m ü. NNH zulässig.
- (3) Oberirdische Stellplätze sind einheitlich mit wasserundurchlässigen Belägen, z.B. Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken o.Ä. herzustellen.
- (4) Wertstoff- und Abfallsammelbehälter sind in Haupt- oder Nebengebäuden zu integrieren.

§ 7 Dächer

- (1) FD/PD/SD Im gesamten Geltungsbereich sind Dächer als Flachdach (FD), Pultdach (PD) sowie Satteldach (SD) zulässig. Als maximale Dachneigung ist für Pultdächer 15° und für Satteldächer 25° zulässig.
- (2) Dachterrassen sind zulässig, so deren Oberkante der Wandhöhe mindestens 2,0 m unterhalb der maximal zulässigen Oberkante der Wandhöhe, nach § 3.2 (1), liegt.
- (3) Bei geneigten Dächern sind Dachdeckungen ausschließlich in Rot-, Braun-, Grautönen oder deren Mischönen zulässig. Bei Dachflächen mit einer Dachneigung unter 15° sind auch unbehandelte Blecheindeckungen zulässig.
- (4) Glänzende oder reflektierende Dacheindeckungen sind nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Solaranlagen und Kupferdächer.

§ 8 Verkehrsflächen

- (1) Straßenverkehrsfläche
- (2) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Eigentümerweg"
- (3) Straßenbegrenzungslinie
- (4) Flächen mit Leitungsrecht dinglich zu sichern. Auf der festgesetzten Fläche i Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde einzutragen.

§ 9 Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind grundsätzlich nur zu folgenden Zwecken zulässig: - Einbringung der baulichen Anlagen in die bestehende Topographie - zur höhenmäßigen Anpassung der Zufahrten an die anliegende Straßenverkehrsfläche
- (2) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur bis zu einer Differenz von 3,0 m zum natürlichen Gelände zulässig. Maximal darf das Gelände bis auf eine Höhe von 474,0 m ü. NNH abgetragen werden.
- (3) Die Festsetzungen nach § 9 (1) und (2) gelten nicht im Bereich der Straßenverkehrsflächen, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und im Zusammenhang mit der Anlage von Sickermulden und -gräben.
- (4) In den Grünflächen nach § 10 sind Abgrabungen nicht zulässig. Bestehende Geländeerhöhungen entlang der Straße sind zu belassen.
- (5) Die durch Abgrabungen und Aufschüttungen erzeugte Böschungseignung darf nicht steiler als ein Verhältnis von 1 zu 2 (Höhe zu Länge) sein.

§ 10 Grünordnung

- (1) ☐ Zu begründende Flächen des Baugrundstücks. Innerhalb dieser Flächen sind keine baulichen Anlagen, wie z.B. Stellplätze, Nebenanlagen oder Zufahrten, zulässig.
- (2) Die im Plan dargestellt Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres ab Gebäude Fertigstellung komplett zu erstellen. Gemäß art. 71 AStGB ist zu beachten, dass Bäume die über 2,0 m Höhe erreichen, mind. 2,0 m von der Grundstücksgrenze entfernt zu pflanzen sind. Pflanzungen bis zu einer max. Höhe von 2,0 m haben einen Mindest Abstand von 0,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten. Der Standort der Bäume und Straucher kann geringfügig verändert werden, sofern der angestrebte räumliche Eindruck erreicht wird.
- ☉ Pflanzgebot Einzelbaum, an Straßen und Fußwegen Alleeartig gepflanzt, Pflanzgröße: Hochstamm , 3-4x verpflanzt
- Stu 25-30 cm in 1m Höhe
- Artenauswahl Bäume:
- Acer pseudoplatenus
 - Quercus robur
 - Tilia cordata
 - Prunus avium
 - Betula verrucosa
 - Juglans regia
 - Bergahorn
 - Deutsche eiche
 - Winterlinde
 - Wildkirche
 - Sandbirke
 - Walnussbaum

§ 11 Werbeanlagen

- (1) Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen nur in Form von Firmenlogos und Firmennamen, als Schilder oder Beschriftungen aus Einzelbuchstaben an den Außenwänden der Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Sie sind nur als Hinweis auf eine am Ort angebotene Leistung bzw. Nutzung zulässig. Dabei müssen sie sich in Umfang, Form und Farbgebung in die örtlichen Gegebenheiten einfügen. Lichtwerbung ist nur in konstanter Lichtgebung und blendfreier Anordnung zulässig.
- (2) Je Bauraum sind zulässig: - bis zu 2 Werbeanlagen an Haupt- oder Nebengebäuden mit jeweils bis zu 3,0 m² Fläche und bis zu einer maximalen Höhe von 3,5 m über dem geplanten Gelände - eine freistehende Werbeanlage mit bis zu 2,5 m² Fläche und mit einer maximalen Oberkante von 2,0 m über geplantem Gelände.
- (3) Im gesamten Geltungsbereich sind nicht zulässig: - Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung (Light-Boards, Videowände) bzw. sich bewegende Werbeanlagen sowie Himmelsstrahlern, Lichtprojektionen u.ä. - Lichtwerbeanlagen in Richtung dem westlich gelegenen WA

§ 12 Immissionsschutz

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenbezogenes Emissionsverhalten (einschließlich zugehöriger Fahrverkehr) einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel, unterschieden nach Tageszeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) von 54 dB(A)m² und Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) von 39 dB(A)m² nicht überschreitet.

§ 13 Verhältnis zum Ur-Bebauungsplan

Sämtliche Festsetzungen durch Planzeichen des Ur-Bebauungsplans Nr. 11 "Heft - Erweiterung Gewerbegebiet" sowie die textlichen Festsetzungen zu 2.1, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 4.1, 5.1, 6.5, 7.1, 7.3, 7.4, 7.6 werden im Rahmen der hier gegenständlichen Bebauungsplanänderung, innerhalb des Geltungsbereichs, vollumfänglich ersetzt. Die übrigen textlichen Festsetzungen gelten uneingeschränkt weiter.

C) HINWEISE DURCH TEXT UND PLANZEICHEN

1. Hinweise durch Planzeichen

- (1) 293/20 Flurgrenzen und Flurnummern
- (2) ☐ Bestehende Baukörper mit Nebenanlage und HausNr.

Pflanzgebot für die Baugrundstücke: Nicht überbaute Grundstücks Flächen sind zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind gärtnerisch zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Zur harmonischen Einbindung in die freie Landschaft können in den Randbereichen statt der vorgenannten Baumarten auch heimische Obstbaum-hochstämme auf Sämlingsunterlagen gepflanzt werden. Geeignete Arten hierfür sind: Oberösterreichische Weinbirne, Jakob Fischer, Gloster, Rote Sternrenette

☉ Pflanzgebot von Strauchgruppen der u.g. Arten Pflanzgröße: 2x verpflanzte Sträucher, Größe 100-150 cm, o.B.

Artenauswahl Sträucher:

- Corylus avellana - Haselnuss
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Cornus sanguinea - Hartriegel
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Rosa canina - Windrose
- Viburnum opulus - Wasser Schneeball
- Acer campestre - Feldahorn

Geschchnittene Hecken aus Thujen bzw. Nadelgehölzen sind unzulässig

- (3) ☉ Nummerierung Bauräume
- (4) 1.840 m² Größe der vorgeschlagenen Grundstücke
- (5) ☐ Vorgeschlagene Baukörper mit Nebenanlage
- (6) - - - - - Vorgeschlagener Wendekreis (Radius 6,0 m)
- (7) WH -9,0 Im Rahmen der Festsetzung der absoluten Oberkante der Wandhöhe die etwa mögliche Wandhöhe (z.B. 10,0 m) Die Wandhöhe ist der Abstand zwischen unterem und oberem Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit dem bestehenden Gelände. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut an der jeweiligen Traufseite der Dächer.
- (8) ☉ Baum Bestand
- (9) 3,0 Bemalung in Metern (z.B. 3,0 m)
- (10) 475,0 Höhenschichtlinie in 0,5 Metern
- (11) 477,5 Geplante Oberkante Straße; Bezugspunkt für Höhenlage als Orientierungswert in m ü. NNH
- (12) - - - - - Kanal mit Schutzzone 5,0 m

2. Hinweise zu Entwässerung / Versickerung / Oberflächenwasser

- (1) Wo die Untergrundverhältnisse es zulassen, ist Niederschlagswasser nach den Vorgaben der Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit der TRENKW über die belebte Bodenzone zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe (ungünstige Untergrundverhältnisse) eine der vorgenannten Lösungen ausschließen. Die Sohle einer Versickerungsanlage darf im Rahmen der erlaubnisfreien Versickerung gemäß NWFreiV nicht tiefer als 5 m unter Geländeoberkante liegen. Alternativ ist für die Niederschlagswasserleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rosenheim - Wasserecht zu beantragen.
- (2) Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENKW) einzuhalten. Soll von den TRENKW abgewichen werden, ist ein Wasserechtsverfahren durchzuführen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" ist zu beachten.
- (3) Die Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers (also die Feststellung, ob verschmutztes Niederschlagswasser vorliegt) ist gegenüber dem Wasserwirtschaftsamt vorab nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" empfohlen.
- (4) Es ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass kein Niederschlagswasser von den Baugrundstücken auf die Verkehrsflächen und Nachbargrundstücke gelangt.
- (5) Wild abfließendes Wasser Nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind nicht zulässig (§37 WHG). Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantung etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

3. Hinweise zum baulichen Schutz gegen Starkregenereignisse

- (1) Im Rahmen des Klimawandels kann es verstärkt zu Starkregenereignissen und in der Folge zu wild abfließendem Hang- sowie Oberflächen- bzw. Schichtwasser kommen. Hinsichtlich dieser Gefahren wird die Einhaltung folgender baulicher Rahmenbedingungen empfohlen.
- (2) Die Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses sollte, so das Gebäude nicht in einer Hanglage bzw. über dem angrenzenden Gelände liegt, mindestens ca. 25 cm über der Oberkante der am Grundstück anliegenden Straße liegen.
- (3) Gebäude sind bis zur Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss wasserdicht zu errichten (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).

4. Hinweise zum Denkmalschutz

- (1) Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen nach Art. 8 BayDSchG der gesetzlichen Meldepflicht. Sie sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen.
- (2) Aufgefundene Gegenstände und deren Fundorte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5. Hinweise zum Schutz des Bodens

Bodenarbeiten, insbesondere der Schutz des Oberbodens, sind nach DIN 18915 durchzuführen. Der Oberboden ist vor Beginn baulicher Arbeiten abzutragen und abseits des Baustellenbetriebes getrennt zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen.

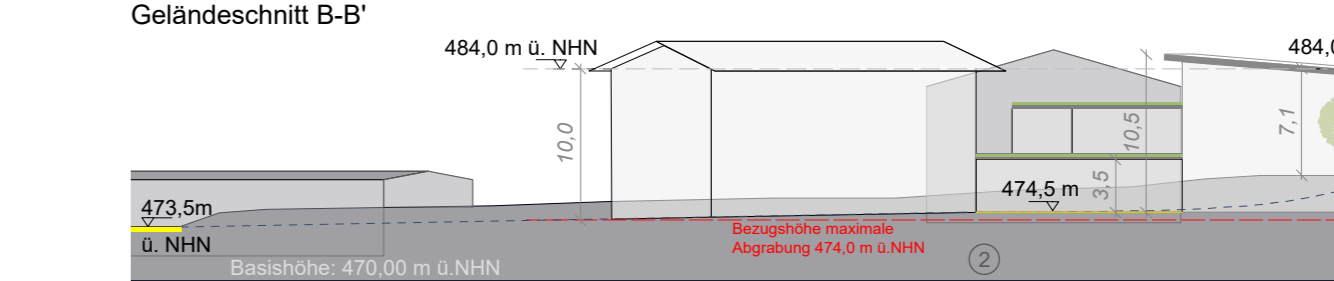
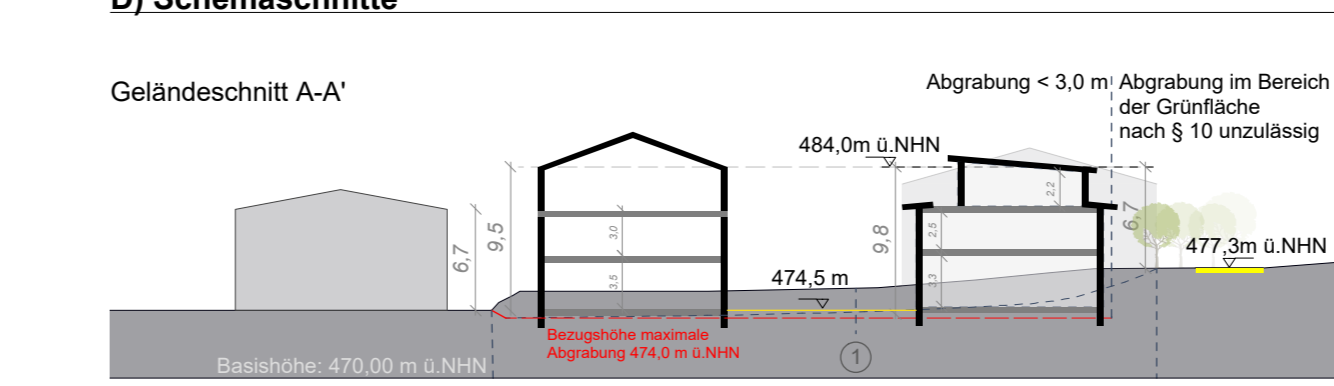
6. Hinweise zum Naturschutzrechtlichen Ausgleich

Im Rahmen der hier gegenständlichen 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 "Heft - Erweiterung Gewerbegebiet" werden Ausgleichsflächen des Ur-Bebauungsplans überplant. Diese werden nun im Rahmen des Ökokontos des Marktes Neubuern in der Gemeinde Bad Feilnbach auf Fl.Nr. 1986, Gemarkung Dettendorf erbracht. Es erfolgt eine dingliche Sicherung der Flächen.

7. Hinweise zum Immissionsschutz

- (1) Aufgrund der im eingeschränkten Gewerbegebiet niedrigen Emissionskontingente (54 dB(A)m² tags und 39 dB(A)m²) nachts entstehen für die Ansiedlung von geräuscharmen Betrieben diverse Anforderungen, welche zu beachten sind.
- (2) Langandauernde und geräuschintensive Arbeiten sowie Be- und Entladetätigkeiten (z.B. länger als 1-2 Stunden mit Dieselstapler) sind voraussichtlich nicht möglich. Tätigkeiten im Freibereich sollten auf abgeschirmten Bereichen weg von der westlich gelegenen Wohnbebauung durchgeführt werden.
- (3) Stationäre Anlagen im Freibereich, wie z.B. Absauganlagen oder Aggregate, sind abgeschirmt an der Wohnbebauung abgewandten Fassade anzubringen. Die zulässige Schalleistung solcher Anlagen ist durch ein Gutachten zu ermitteln.
- (4) Der geräuschintensive Betrieb in Hallen bzw. Werkstätten mit entsprechender Schalldämmung und bei geschlossenen Fenstern und Türen ist während der Tageszeit (06:00 Bis 22:00 Uhr) ohne weitere Einschränkungen möglich.
- (5) Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) ist im Regelfall Betriebsruhe einzuhalten. Ausnahmen sind gegebenenfalls für den Betrieb in geschlossenen Hallen bzw. Werkstätten nach gutachterlicher Prüfung möglich.
- (6) Allgemein wird im Zuge der Ansiedlung von Betrieben innerhalb des gegenständlichen Änderungsbereichs die schalltechnische Prüfung durch ein entsprechendes Fachbüro dringend empfohlen, um die Einhaltung der Anforderungen des Bebauungsplanes und den Schutz der Wohnbebauung sicherzustellen.

D) Schemaschnitte



E) VERFAHRENSVERMERKE

Der Markt Neubuern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom2018 die 1. Änderung des Bebauungsplans "Heft" Erweiterung Gewerbegebiet im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss, die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB sowie die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. §13a Abs.3 Nr.2 BauGB wurde am2018 ortsüblich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit hatte vom2018 bis einschließl.2018 die Möglichkeit sich dazu zu äußern.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans "Heft" Erweiterung Gewerbegebiet mit Begründung, in der Fassung vom2018, wurde am2018 durch den Gemeinderat gebilligt. Er wurde gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom2018 bis2018 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom2018. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am2018 ortsüblich, öffentlich bekanntgemacht.

Mit Beschluss des Gemeinderats vom2018 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans "Heft" Erweiterung Gewerbegebiet in der Fassung vom2018 gem. §10 Abs.1 BauGB als Sitzung, beschlossen.

Neubuern, den2018 (Siegel)

Hans Nowak, 1. Bürgermeister


Die 1. Änderung des Bebauungsplans "Heft" Erweiterung Gewerbegebiet wurde am2018 gemäß §10 Abs.3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplan "Heft" Erweiterung Gewerbegebiet tritt damit in Kraft. Die 1. Änderung des Bebauungsplan, mit Begründung, wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Neubuern zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs.3 Satz 1 und 2, §44 Abs.4 sowie des §215 Abs.1 BauGB ist hingewiesen worden.

Neubuern, den2018 (Siegel)

Hans Nowak, 1. Bürgermeister



Markt Neubuern
LANDKREIS ROSENHEIM

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 11 "Heft - Erweiterung Gewerbegebiet"

im vereinfachten Verfahren nach §13a BauGB

ENTWURF in der Fassung vom 17.01.2019

Satzung vom2018
in der Fassung vom2018

Planung: **WÜSTINGER RICKERT**
Architekten und Stadtplaner PartGmbH
Nußbaumstr. 3 83112 Frasdorf
t. 08052 9568070 f. 08052 9568079
e. info@wuestinger.de

Gemeinde: **MARKT NEUBEUERN**
Schlossstraße 4 83115 Neubuern
t. 08035 8784 0 f. 08035 8784 29
e. rathaus@neubuern.org