

Gemeinde Altenmünster



Altenmünster

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zusamzell Nord“



Zusamzell

TEXTTEIL

1. Präambel

1.1 Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der Paragraphen 1, 2, 8, 9,10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) den Vorhaben- und Erschließungsplan „Gewerbegebiet Zusamzell Nord“ als Satzung.

1.2 Rechtsgrundlagen

Zugrunde liegen das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Bayer. Bauordnung (BayBO) in den letztgültigen Fassungen.

1.3 Inhalt des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan für das Gewerbegebiet Zusamzell Nord besteht aus einer Bebauungsplanzeichnung, gefertigt von der Planungsgemeinschaft Weldishofer & Hienle/Mayr & Robbe vom 27.09.2007 letztmalig ergänzt am 13.03.2008 und den nachfolgenden Festsetzungen.

Zum Bebauungsplan gehört ferner eine Begründung in der Fassung vom 29.10.2007 letztmalig ergänzt am 13.03.2008

Satzung

2. Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als **Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (GE red.)** im Sinne des § 8 der (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe für die Holzbearbeitung, Lagerhäuser und Lagerplätze
2. Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Mitarbeiter und Besucherparkplätze
4. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2.2 Bauweise

2.2.1 Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass ausnahmsweise auch Gebäude über 50 m innerhalb der Baugrenze und unter Beachtung der BayBO zulässig sind.

2.2.2 Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

2.3.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

2.3.2 Die maximal zulässige Grundflächenzahl der Gewerbefläche wird mit 0,8 festgesetzt.

2.4 Bauhöhe / Höhenlage

2.4.1 Bauhöhe

a) Fläche 1

- II - bis 2 Vollgeschosse
- Dachneigung 0° - 20°
- Traufhöhe: max. 6,50 m bei geneigten Dächern (gemessen ab OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut)
- Firsthöhe: max. 8,6 m bei geneigten Dächern (gemessen ab OK FFB EG)
- Attikahöhe: max. 6,50 m bei Flachdächern

b) Fläche 2 und 3

- II - bis 2 Vollgeschosse
- Dachneigung 0° - 20°
- Traufhöhe: max. 7 m bei geneigten Dächern (gemessen ab OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand und Oberkante Dachhaut)
- Firsthöhe: max. 8,6 m bei geneigten Dächern (gemessen ab OK FFB EG)
- Attikahöhe: max. 8 m bei Flachdächern

2.4.2 Höhenlage

Die Höhe des fertigen Fußbodens (OKFFB) im Erdgeschoss darf maximal auf Höhe 431,30 m über NN liegen

Referenzhöhe: OK Gehweg St.-Nikolaus-Str. am Grenzpunkt Flur-Nr. 62 und 58 = 432,27 m über NN.

2.4.3 Für alle Gebäude gilt:

- das Freilegen der Kellergeschosse (z.B. für Lichtgraben etc.) ist unzulässig.

2.5. Bauliche Gestaltung

2.5.1 Dachformen

Zulässig sind Gebäude mit Satteldach, und flach geneigte Pultdächer bis 10°. Ebenfalls zulässig sind Flachdächer.

2.5.2 Dachgauben

Dachgauben sind unzulässig.

2.5.3 Äußere Gestaltung

- Für Außenwände sind verputzte, bzw. gestrichene Mauern bzw. Betonflächen und/oder holz- oder holzwerkstoffverschaltete Flächen vorgegeben. Holzhäuser (Holzständerbauweise) ausgenommen Blockhäuser sind zulässig. Auffallend unruhige Putzstrukturen und grell wirkende Farben sind unzulässig.
- Sattel- und Pultdächer sind mit Ziegeldachsteinen oder optisch ähnlichen Materialien (Betondachsteine) zu decken. Blecheindeckungen und begrünte Dächer sind ebenfalls zulässig. Bei Blechdächern sind die Farben rotbraun oder kupferbraun oder resedagrün zulässig, grell wirkende Farben sind unzulässig. Bei Wintergärten sind Glasdächer zulässig.
- Die direkt an den Feldweg Fl.Nr. 182 angrenzende Bebauung darf eine Ansichtsbreite von 26 m nicht überschreiten
- Pultdächer sind mit Ihrer niedrigeren Traufseite nach Norden oder Osten zu situieren.

2.6 Verkaufsflächen

Verkaufsflächen sind nicht zulässig

2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Max. Flächenanteil pro Fassade = 5 %. Werbeanlagen sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufe bzw. Attika liegen. Werbeanlagen an Gebäuden sind parallel zur Außenwand zu errichten. Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind auch Einzelwerbeanlagen auf dem Grundstück zulässig, wenn diese das Ortsbild nicht beeinträchtigen, nicht höher als 5 m und nicht größer als 4 m² sind.

Werbeanlagen mit Leuchtschrift auf der Nord- und Ostseite der Bauflächen sind nicht zulässig

2.8 Stellplätze, Garagen und sonst. Nebenanlagen / Privatstraße

2.8.1 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen

- a) Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Privatgrundstück errichtet werden.
- b) Garagen und sonst. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- c) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag oder mit hydraulisch gebundenem Oberbelag auszuführen.

2.8.2 Privatstraßen

Direkt an die öffentliche Straße anbindende Privatstraßen sind auf einer Länge von 5 m (ab Fahrbahnrand) wasserundurchlässig zu befestigen.
Durch entsprechende entwässerungstechnische Maßnahmen sind Zufahrten so zu gestalten, dass kein Niederschlagswasser der öffentlichen Straße zufließen kann.

2.9 Behälter für Abfallbeseitigung

Müllbehälter sind zentral je Gewerbeeinheit vorzuhalten.

2.10 Grundwasserschutz / Niederschlagswasser

2.10.1 Verschmutztes Niederschlagswasser

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (gilt nur für Flächen, auf denen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden).

2.10.2 Schmutzwasser

Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss der Schmutzwasserkanäle ist an die bestehende Kanalisation im Unterriedweg bzw. in der St. Nikolausstraße herzustellen.

2.10.3 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den Dachflächen ist dem Vorfluter „Riedgraben“ Fl.Nr. 185 zuzuführen.

Unverschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Hofflächen ist dem Vorfluter zuzuführen bzw. flächig zu versickern.

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist durch die Bauwerber zu beantragen

2.11 Geländeänderungen

- a) Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur in notwendigem Umfang zulässig. Das Gelände muss so an das neue Gebäude angepasst werden, dass max. 0,5 m, gemessen ab OK Fertigfußboden des geplanten Gebäudes über das neue Gelände herausragen. Der Niveauanschluss an die Höhen der öffentlichen Flächen ist in Abstimmung mit der Gemeinde herzustellen.
- b) Abgrabungen zur Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig, auch nicht in Form eines Lichtgrabens.
- c) Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass anfallendes Niederschlagswasser nicht auf Nachbargrundstücke entwässert wird.

2.12 Einfriedungen

Die Grundstücke können mit Maschendraht- oder Gitterstabzäunen bis zu einer Gesamthöhe von 1,8 m eingefriedet werden. Sockel sind nicht zulässig.

3. Grünordnerische Festsetzungen § 9 (1) 16, 20, 25 BauGB

3.1 Allgemeine Festlegungen

3.1.1 Gehölzbestand

Der in der Zeichnung dargestellte Bestand ist auf Dauer zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Fallen Gehölze aus, sind sie zu ersetzen, wobei die Ersatzpflanze der Wuchsklasse (WKL, s. Pkt. 3.3.2) des ausgefallenen Gehölzes entsprechen muss.

3.1.2 Neupflanzungen

Alle Neubegrünungsmaßnahmen sind nach der Pflanzungen wie Bestand zu behandeln (s. Pkt. 3.1.1). Die für den jeweiligen Standort vorgeschriebenen Wuchsklassen und die Mindestpflanzgrößen sind einzuhalten.

3.1.3 Pflanzvorgaben

Bäume:

Mindestanzahl und Wuchsklasse müssen der Darstellung in der Planzeichnung bzw. den textlichen Vorgaben in den Punkten 3.2 "Ortsrandeingrünung" bis 3.5 "Parkplatzbegrünung" entsprechen.

Die Mindestpflanzgröße ist den einzelnen Unterpunkten (3.2 bis 3.5) zu entnehmen.

Sträucher:

In Pflanztrupps von 3-7 Stück einer Art

Mindestpflanzgröße: 2xv., 3-4 Triebe (je nach Art), o.B., 60-100 cm

Pflanzabstand: 1,0 bis 1,5 m, Rasterpflanzung

Mindestbreite der Pflanzstreifen: 3,0 m (zwei Reihen, Randabstand 1,0 m)

spätester Pflanzzeitpunkt:

Alle Begrünungsmaßnahmen, einschließlich der Ortsrandeingrünung, sind in der, nach der Fertigstellung des ersten Hochbaus folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

3.1.4 Wurzelraum der Gehölze

Der durchwurzelbare Raum für Bäume der I. und II. Wuchsklasse muss mind. eine Grundfläche von 16 qm und eine Tiefe von 80 cm aufweisen, wobei eine Mindestbreite von 2,5 m einzuhalten ist. Je Kletterpflanze sind 2 qm Grundfläche erforderlich, bei einer Mindestbreite von 0,5 m und einer Mindestdiefe von 0,6 m.

3.2 Ortsrandeingrünung

Das Baugebiet ist zur freien Landschaft mit einer geschlossenen, unregelmäßigen natürlich aufgelockerten Pflanzung einzugrünen.

Geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Mindestpflanzgröße: Bäume I. WKL: Heister, 3xv., o.B., 250-300 cm

Bäume II. WKL: Heister, 2xv., o.B., 175-200 cm

Sträucher: s. Pkt. 3.1.3

Zu pflanzen sind Bäume und Sträucher in Anlehnung an die natürliche potentielle Vegetation des Hainsimsen-Labkraut-Eichen-Hainbuchenwaldes wie folgt:

3.2.1 Bäume I. Wuchsklasse

Arten wie:

Betula pendula - Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

3.2.2 Bäume II. Wuchsklasse

Arten wie:

Acer campestre - Feldahorn
Prunus avium - Vogelkirsche
Sorbus aucuparia - Eberesche

3.2.3 Sträucher

Arten wie:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus oxyacantha - Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball

3.2.4 Negativliste

Im Interesse eines natürlichen Landschaftsbildes dürfen folgende Gehölze nicht verwendet werden:

Nadelgehölze

Arten wie:

Abies - Tanne in Arten und Formen
Cedrus - Zeder in Arten und Formen
Chamaecyparis - Zypresse in Arten und Formen
Juniperus - Wacholder in Arten und Formen
Metasequoia - Mammutbaum in Arten und Formen
Picea - Fichte in Arten und Formen
Pseudotsuga - Douglasie in Arten und Formen
Thuja - Lebensbaum in Arten und Formen

Laubgehölze

Alle weißbunten und rotlaubigen, sowie von der Wuchsform unnatürlich abweichenden Sorten unserer heimischen Bäume und Sträucher.

Arten wie:

Acer negundo 'Variegatum' - Silbereschenahorn
Acer platanoides 'Faassens Black' - Rotblättriger Ahorn
Fagus sylvatica 'Purpurea' - Blutbuche
Quercus robur 'Fastigiata' - Säuleneiche

3.3 Innere Durchgrünung des Gewerbegebietes

3.3.1 Gehölzauswahl

Zusätzlich zu den im Punkt "Ortsrandeingrünung" genannten Gehölzen können auch robuste Ziergehölze gepflanzt werden. Auf die in der o.g. "Negativliste" aufgeführten Arten sollte weitgehend verzichtet werden.

3.3.2 Größenordnungen

Von der gesamten Grundstücksfläche sind 10 % als Pflanzflächen auszubilden. Für die einzelnen Flächen ist eine Mindestbreite von 3,0 m und eine Mindestgröße von 20 qm einzuhalten.

Die Festsetzungen im Punkt "Neupflanzungen" sind zu beachten.

Bis zu 50 % des Grünflächenanteils kann über Dach- und/oder Fassadenbegrünung ersatzweise abgegolten werden. Begrünte Dachflächen werden mit dem Faktor 0,7 angerechnet, begrünte Fassaden mit 0,2. Pro Kletterpflanze können 16 qm x 0,2 in Ansatz gebracht werden.

Mindestpflanzgröße: Baum I. WKL, Hochstamm, oB, 16-18 cm

Bäume II. WKL, Hochstamm, oB, 14-16 cm

3.3.3 Anzahl der Bäume

Insgesamt sind mindestens 20 Bäume neu zu pflanzen, dabei müssen wenigstens 15 Stück der I. Wuchsklasse (= Großbäume, s. Punkt "Neupflanzungen") entsprechen.

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume, können hier angerechnet werden.

3.4 Straßenbegleitgrün

Die angegebenen Baum-Standorte können für Grundstückszufahrten geringfügig verändert werden.

Mindestpflanzgröße: Bäume I. WKL, Hochstamm, oB, 18-20 cm

Bäume II. WKL, Hochstamm, oB, 14-16 cm

3.5 Parkplatzbegrünung

Parkplätze sind mit Bäumen der I. WKL zu begrünen.

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, oB, 18-20 cm

Anzahl: 1. – 5. Stellplatz: 2 Bäume

für je 10 weitere Stellplätze: 1 Baum

3.6 Freiflächengestaltungsplan

Zur Baueingabe ist zusätzlich ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet und dessen Bewilligung Voraussetzung der Genehmigung der gesamten Baumaßnahme ist.

Der Nachweis für ausreichende Grünflächen ist in einer Flächenbilanz zu führen.

3.7 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Für die im Bebauungsplangebiet vorgesehenen Baumaßnahmen und Flächenbefestigungen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu leisten.

Die Berechnung des Flächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfes sind zwei unterschiedlich zu beurteilende Bereiche zu berücksichtigen:

bestehender Parkplatz mit Lagerflächen

landwirtschaftliche Nutzflächen (Wiese)

Beide Bereiche sind der Kategorie I zuzuordnen, wobei die Verkehrs- und Lagerflächen ganz unten und die Wiese am oberen Rand der Kategorie I anzusiedeln ist.

Da die GRZ über dem Grenzwert von 0,35 liegt, erfolgt eine Einstufung in den Typ A "hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad".

Hieraus ergibt sich ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Mit einer GRZ von 0,8 ist, ohne die Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen, von einem Ausgleichsfaktor von 0,6 auszugehen.

Bei der Berechnung des Ausgleichsbedarfes ist die insgesamt zu erbringende Fläche um den Bestand zu korrigieren.

Für das Baugebiet sind ca. 6.100 qm Ausgleichsflächen zur Verfügung zu stellen.

Der rechnerische Nachweis erfolgt in der Anlage "Ermittlung Bedarf Ausgleichsflächen".

Die Kompensationsmaßnahmen werden vom Vorhabensträger erbracht.

Von der Ortsrandeingrünung nördlich des neuen Gewerbegebietes werden ca. 500 qm angerechnet. Die darüber hinaus erforderlichen Flächen werden auf dem Grundstück mit der Fl.Nr. 182, Gemarkung Zusamzell unmittelbar an der Zusam hergestellt.

4. Landwirtschaft

siehe Hinweise

5. Immissionsschutz

In dem Gewerbegebiet sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die im folgenden festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 6.00 Uhr) überschreiten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen für bestehende Betriebe nach den Vorgaben der DIN 45691 im Bezug auf bestehende schützenswerte Nutzungen nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Teilfläche	Emissionskontingent LEK in dB(A)	
	Tags	Nachts
1	58	43
2	60	45
3	60	49

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Maßgeblich für die Berechnung des aus dem jeweiligen Emissionskontingent resultierenden Immissionsrichtwertanteils ist die Grundstücksfläche der Teilfläche abzüglich der in der Plandarstellung gekennzeichneten privaten Grünfläche.

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft

Altenmünster, den.....

.....
(1. Bürgermeister)

HINWEISE

Landwirtschaft

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen.

Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit „ländlichem Wohnen“ vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens bedingt durch das tägliche Futterholen zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Die Duldungspflicht von land- und forstwirtschaftlichen Emissionen beziehen sich nur auf solche, welche von der ordnungsgemäßen Bearbeitung und Bewirtschaftung herrühren.

Allgemein:

- Bei privaten Verkehrsflächen sind die Mülltonnen jeweils an der nächsten öffentlichen Straße zur Leerung bereit zu stellen
- Archäologische Funde sind meldepflichtig
- Bei Abweichungen vom Bebauungsplan sind sämtliche Nachbarunterschriften zu den Bauvorhaben eigenverantwortlich einzuholen und der Gemeinde nachzuweisen.
- Bauvorhaben sind durch einen qualifizierten Entwurfsverfasser sach- und fachgerecht gemäß der Bebauungsplan-Festsetzungen bei der Gemeinde einzureichen.
- Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde.
- Zur Vermeidung von Störwirkungen auf nachtaktive Insekten sollten zur Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Strahler mit NAV-Bestückung (Natriumdampf-Nieder/Hochdrucklampe) verwendet werden. Auf die Internetseite des Landesamtes für Umwelt wird hierbei hingewiesen:
<http://www.bayern.de/lfu/natur/lichtverschmutzung/index.html>
- Dachbegrünungen sind ausdrücklich erwünscht und sind auf die Flächen der geforderten privaten inneren Durchgrünung anrechenbar.

aufgestellt:

Altenmünster, den 13.03.2008

Planungsgemeinschaft
Architekturbüro Weldishofer & Hienle
Landschaftsarchitekten Mayr & Robbe

Gemeinde Altenmünster



Altenmünster

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zusamzell Nord“



Zusamzell

1. Aufstellungsbeschluss/Geltungsbereich

Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmünster hat am 13.09.2007 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Bereich der Flurstücke Nr. 62, 184 und Teilfläche aus 182 gem. § 12 Abs. 1 bis 6 (BauGB) aufzustellen.

2. Größe, Lage und Beschaffenheit, Infrastruktur

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 1,4 ha. Es liegt zwischen der St.-Nikolaus-Str. und dem Unterriedweg am nördlichen Ortsrand des Gemeindeteils Zusamzell. Die Einrichtungen der öffentlichen und privaten Nahversorgung sind vorhanden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziele des Bebauungsplanes:

Das Planungsgebiet wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Altenmünster vom 25.11.2005 nach der 2. Änderung im Parallelverfahren entwickelt. Das Planungsgebiet wird als G* mit einer GFZ von 0,80 dargestellt.

Vorherrschend in der umliegenden, bestehenden Bebauung sind ein bis zweigeschossige Wohnbebauungen mit ausgebautem Dachgeschoss.

Planungsziel des Bebauungsplans ist, in Übereinstimmung mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan, eine Gewerbeerweiterung (G*) mit einer verträglichen Bebauung auf den Flurstücken 62 und 184 zu entwickeln.

4. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen G* im Flächennutzungsplan festgesetzt. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe für die Holzbearbeitung, Lagerhäuser und Lagerplätze

2. Büro- und Verwaltungsgebäude.
3. Mitarbeiter und Besucherparkplätze
4. Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

5. Bauweise

Für das gesamte Baugebiet gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass entsprechend BauNVO §22 (4) ausnahmsweise auch Gebäude über 50 m innerhalb der Baugrenze und unter Beachtung der BayBO zulässig sind.

Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

6. Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Werte für Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl sind Höchstwerte und dürfen nicht überschritten werden.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl der Gewerbefläche wird mit 0,8 festgesetzt.

7. Alternative Entwurfsgedanken zum Bebauungsplan

Alternativ war eine Erweiterung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes nach Norden angedacht worden, wobei die Ostgrenze der rechtskräftigen Gewerbefläche im Flächennutzungsplan in das Grundstück Fl.Nr 182 verlängert worden wäre.

Die Umwidmung der Mischgebietsflächen stellt einen geringeren Eingriff in Natur und Landschaft dar und wurde deshalb vorgezogen.

8. Grünordnerische Gestaltungsziele

Das Orts- und Landschaftsbild darf durch die Ausweisung des Gewerbegebietes keine wesentliche Verschlechterung erfahren. Es sind daher Festsetzungen für die innere Durchgrünung, das Straßenbegleitgrün und die Ortsrandeingrünung getroffen worden.

Zeichnerisch sind lediglich die Pflanzflächen für die Grundstücksgrenzen und die Ortsrandeingrünung fixiert worden. Die Durchgrünungsmaßnahmen des Innenbereiches sind nur verbal beschrieben, um dem Gewerbetreibenden bei der Überplanung seines Betriebsgeländes möglichst freie Hand zu lassen.

Das Grünkonzept sieht v.a. entlang der Verkehrswege eine angemessene Anzahl von Straßenbäumen vor um eine ansprechende Gestaltung der Straßenräume zu bewirken.

An der Südgrenze wurden die Baumstandorte so gewählt, dass die südlich angrenzenden Nachbarhäuser möglichst wenig tangiert werden.

Das Baugebiet bildet den neuen Ortsrand. Diese exponierte Lage macht es unabdingbar grünordnerische Vorgaben und Einschränkungen zu erlassen.

Eine standort- und landschaftsgerechte Artenauswahl sowie eine sog. "Negativliste" sichern einen naturnahen Übergang zur freien Landschaft.

9. Immissionsschutz

Die Einhaltung der in der angrenzenden Nachbarschaft zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden durch einschlägige gutachtliche Untersuchungen nachgewiesen. Daraus resultierende Vorgaben werden in der Satzung und bei der weiteren Detailplanung adäquat Berücksichtigung finden.

Anlage: Umweltbericht

aufgestellt:
Welden, den 13.03.2008

Entwurfsverfasser:
Weldishofer & Hienle
Architekten und Ingenieure

für die Grünordnung:
Landschaftsarchitekten
Mayr & Robbe



Verfahrensvermerke

- a) Die Gemeinde Altenmünster hat in der Sitzung vom 13.09.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.09.2007 ortsüblich bekannt gemacht.
- b) Die Bürgerbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2007 hat in Form eines Erörterungstermins am 04.10.2007 stattgefunden.
- c) frühzeitige Behördenbeteiligung durch Scopingtermin am 04.10.2007.
- d) Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.09.2007 wurden die Träger öffentlicher Belange gemäß §4 BauGB in der Zeit vom 01.10.2007 bis 19.10.2007 und vom 04.12.2007 bis 07.01.2008 beteiligt.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplans vom 27.09.2007, letztmalig geändert am 08.11.2007 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 04.12.2007 bis 07.01.2008 öffentlich ausgelegt.
- f) Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 13.03.2007 den Bebauungsplan gemäß §10 Abs.1 BauGB vom 27.09.2007, letztmalig geändert am 13.03.2008 als Satzung beschlossen.
- g) Mit der Bekanntmachung (§10 Abs.3 Statz4 BauGB) tritt der Bebauungsplan in Kraft.
- h) Die Bekanntmachung nach §10 Abs. 3 BauGB ist im Amtsblatt der Gemeinde Altenmünster am _____ erfolgt.

Gemeinde Altenmünster, den _____

Bernhard Walter, 1. Bürgermeister

Gemeinde Altenmünster, den _____

Bernhard Walter, 1. Bürgermeister

A. Für die Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Baugrenze
- Abgrenzung des Maßes verschiedener Nutzung
- 0,7 Grundflächenzahl (höchstzulässig) GRZ
- Geschosflächenzahl (höchstzulässig) GFZ
- GE* Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen (BauNVO)
- 0° - 20° zulässige Dachneigung 0° - 20°
- FH Firsthöhe
- TH Traufhöhe, bei Flachdächern Attikahöhe
- Maßzahl
- vorhandene Bäume, zu erhalten
- zu pflanzende Bäume
- Private Grünfläche
- Ortsrandeingrünung

B. Für die Hinweise

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- 847 Flurstücks-Nummer
- Höhenpunkt im Gelände
- bestehende und geplante Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs
- Nummerierung für Teilflächen

Gemeinde Altenmünster

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET ZUSAMZELL NORD

M 1 / 1000

Bebauungsplan und Grünordnung:
PLANUNGSGEMEINSCHAFT - Weldishofer&Hienle/Mayr&Robbe

Entwurfsverfasser:
 WELDISHOFER & HIENLE ARCHITECTEN UND INGENIEURE
Uzstr.21b, 86465 Welden

Für die Grünordnung:
 Mayr & Robbe LANDSCHAFTSARCHITECTEN
Erlenweg 3, 86456 Gablingen-Holzhausen

Welden, den 27.09.2007

geändert am: 08.11.2007
letztmalig geändert am: 13.03.2008