

Präambel

Die Marktgemeinde Peilbenberg erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) im Zusammenhang mit der Naturerschließung (BayNVO) gemäß § 53 Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 18.08.1988 (GVBl. S.593) geändert durch das Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S.632) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Textteil

A) Festsetzungen zum Bebauungsplan

1. **Grenzen**
 - 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 - 1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung zwischen
 - 1.2.1 Wandhöhen (WH 1, WH 2, WH 3)
 - 1.2.2 Ausgleichsfläche A.B und C
 - 1.2.3 GE 1 und GE 2/e
 - 1.3 Baugrenze

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Gewerbegebiet
- 2.2 eingeschränktes Gewerbegebiet
- 2.3 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergrünungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Grundflächenzahl GRZ: 0,8
- 3.2 Höhe der baulichen Anlage
 - 3.2.1 Die maximale Höhe der baulichen Anlage bezogen auf Oberkante Erdschichtfußboden bzw. Bodenplatte bis Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante First darf folgende Maße nicht überschreiten.
 - WH 1: 6,00 m
 - WH 2: 11,50 m
 - WH 3: 13,00 m

4. Verkehrsflächen

- 4.1 Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs
- 4.2 Stellplatzfläche

5. Gestalterische Festsetzungen

- 5.1 Fassadengestaltung: Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig: Betonfertigteile, Metallfassaden, Putz, WDVS-Holz, Hochdruck-Schichtpressstoff-Platten, nicht verspiegletes, farblooses Glas (ausgenommen neutrales Sonnenschutzglas).
- 5.2 Dachbegrenzung ist zugelassen.
6. **Werbeanlagen**
Werbeanlagen an den Gebäuden sind so anzuordnen, daß die Ahtika- bzw. Traufhöhe nicht überschritten wird.
Werbeanlagen auf den Dachflächen, Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.

7. **Einfriedungen**
Die Einfriedungen im Geltungsbereich dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.

Zulässig sind Maschendraht- und Gitterzäune, Stellplätze dürfen nicht eingezäunt werden.
Hinweis: Im Bereich der Sichtdreiecke sind die Vorgaben des Straßenbaumtes zu berücksichtigen und somit eine max. Höhe der Einriedung von 0,80 m in diesem Bereich zulässig.

8. Immissionschutz
Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter abgestrahlten Schalleistung die in der der nachfolgenden Tabelle genannten Immissionswirksamkeit flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_{wa}) nicht überschreiten.

Abstrahlrichtung	GE-Teilgebiet	L_{wa} in dB (A)/m ²	
		tags	nachts
Westen und Südwesten	GE 1	57	45
	GE 2	53	38
Osten	GE 1	60	45
	GE 2	60	45

9. Maßzahlen in Meter

10. **Abstandsflächen**
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der BayBO
11. **Höhenlage** Oberkante Erdschichtfußboden Die Gebäude dürfen maximal auf die im Planteil festgesetzte Höhe errichtet werden.

12. Für den Bereich der Überschneidung des rechtskräftigen Bebauungsplanes an der äußeren Böbinger Straße und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Böbinger Straße“ wird der bisher gültige Bebauungsplan aufgehoben.

13. Sichtdreiecke

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtflächen dürfen außer Zäunen neue Hochbauten nicht errichtet werden. Sichtschutzzone, Anpflanzungen aller Art und Zaunbauten sind zulässig. Die Sichtflächen dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich 0,80 Meter über die Fahrbahnebene erheben. Ebensowenig dürfen dort genehmigungsfreie oder angelegte freie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaupflanzungen im Bereich der Sichtflächen sind mit der Straßenbauverwaltung abzusprechen.

14. Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

1. bestehende Flurstücksgrenzen
2. Flurstücknummer
3. bestehende Hauptgebäude
4. bestehende Nebengebäude
5. geplante Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs
6. vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs

B) Hinweise zum Bebauungsplan:

1. bestehende Flurstücksgrenzen
2. Flurstücknummer 3247
3. bestehende Hauptgebäude
4. bestehende Nebengebäude
5. geplante Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs
6. vorhandene Gebäude innerhalb des Geltungsbereichs
7. Freiflächengestaltungspläne im Rahmen der Eingebauung ist für das Einzelbauvorhaben ein qualifizierter Freiflächen

gestaltungsplan auf der Grundlage des Grundstücksplans vorliegen, in dem die planungsrechtliche, flächenspezifische, detaillierte, flächenspezifische Angaben, die für die Ausführung der Vorhaben erforderlich sind, enthalten sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiter zu entwickeln.

8. Pflanzenbestände:
Die Einmattung der gesetzlichen Grenzbestände aller Gehölzpflanzungen zu beachten.

9. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die genaue Lage der Erdschichtfußboden im Grundrissplan festgelegt.

10. Für die Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich ist die Beantragung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erforderlich

11. Nach Art. 3 Abs. 2 BayNatSchG ist der Bebauungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes

12. Es wird empfohlen, zum Bauantrag oder Antrag auf Vorbescheid bzw. bei der Planung eines Vorhabens, des vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i. S. v. § 26 BImSchG durchzuführen.
Diese sollte nachweisen, daß das Betriebsverhalten des Betriebes für das Betriebsgrundstück selbst und sonstiger schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung vertraglich ist.

13. Beim Erdaushub ist auf Bodenverunreinigungen zu achten. Sollten Bodenverunreinigungen (beispielsweise Auffüllungen mit Bauschutt, Asche, Müll o.ä.) zu Tage treten, ist unverzüglich das Landratsamt zu verständigen. Der weitere

Aushub darf dann nur unter fachtechnischer Aufsicht, vorgenommen werden, wobei eine Trennung des Materials von unbelasteten Bodenaushub durchzuführen ist.

14. Für den Fall, daß das geplante Lagergebäude auf der Grundstücksgrenze errichtet wird, ist es notwendig, daß der Bauherr vom angrenzenden Nachbarn auf Fl. Nr. 3247/3 der Gemarkung Peilbenberg eine Zustimmung zur Abstandflächenübernahme einholt.

C. Festsetzungen zum Grünordnungsplan:

1. **Grünordnung inkl. Eingriffs- und Ausgleichsregelung**
 - 1.1 **Bodenschutz und Niederschlagswasser**
Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen.
Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.
Das Niederschlagswasser ist über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern.
Die befestigten und versiegelten Flächen sind über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Stokergräben dem Untergrund zuzuführen.
Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserlauf vermieden wird.
- 1.2 **Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke (Freiflächen)**
Die Freiflächen betragen gemäß GRZ (0,8) 20% der Grundstücksflächen.
Mindestens 50 % der nicht überbauten Flächen sind als unversiegelte Flächen auszubilden in Form von Pflanz- und Magerrasenflächen, Kiesdecken, Schotterterrassen.

Für Stellplätze und Lagerflächen ist nur Teilversiegelung zulässig.

Die Versiegelung ist auf Hauptfahrwege u.ä. zu beschränken.

1.3 Pflanzbindungen

Baum zu erhalten
Gehölzbestand zu erhalten
Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind nach dem Stand der Technik (Standzeitpunkt) vor Beginn der Baumaßnahmen mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern

1.4 Pflanzgebote

Bäume zu pflanzen
Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist eine Vegetationsfläche vorzusehen und mit Bäumen im Grundrissplan zu bepflanzen.
Ziffer 1, 5 zu bepflanzen.
Je 500 m² Freifläche ist ein Baum I, II, und III, Wuchsrordnung gemäß Artenliste Ziffer 1,5 zu pflanzen.

1.5 Pflanzenvorschlagsliste

Je nach Standort sind diese Baumarten zu verwenden.
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus, Bergahorn
- Fagus sylvatica, Robuche
- Fraxinus excelsior, Esche
- Quercus robur, Stieleiche
- Salix alba, Silberweide
- Tilia cordata, Winterlinde
- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Populus alba, Schwarzpappel
- Prunus avium, Vogelkirsche
- Prunus pyramidalis, Holbeine
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere
- Taxus baccata, Gemeine Eibe
Straucher:
- Corylus avellana, Walnuss
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea, gemeiner Hartriegel
- Eonymus europaeus, Pfleifentüchchen
- Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum, Schlehdorn
- Prunus spinosa, Schlehdorn
- Rosa canina, Hundrose
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, schwarzer Holunder
- Viburnum opulus, Wasserschneeball
- Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

1.6 Pflanzgrößen:

Bäume I, Wuchsrordnung:
Für die großkrönigen Bäume werden Stammumfang I d. R. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20 cm vorgeschrieben.
Bäume II, Wuchsrordnung:
Für die mittelkrönigen Bäume werden Hochstämmle und Stammbüsche, I d. R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.
Bäume III, Wuchsrordnung:
Für die kleinkrönigen Bäume werden Hochstämmle und Stammbüsche, I d. R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 - 12 cm vorgeschrieben.
Straucher:
Zulässig sind Straucher in der Pflanzqualität I00/150, I d. R. 2 x verpflanzt.

1.7 Eingriffs- und Ausgleichsregelung:

Als Ausgleich für den Eingriff werden insgesamt 0,962 ha Ausgleichsfläche davon interne 0,236 ha und externe 0,727 ha. Die externe Ausgleichsfläche stellt die Gemeinde Peilbenberg bereit. Fl. Nr. 1014 der Gemarkung Peilbenberg, am Fuß der neuen Bergstraße zur Verfügung.

1.8 Ausgleichsflächen und Maßnahmen auf ihnen:

- Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur- und Landschaft
- A Handelt es sich um Flächen von Bäumen und Strauchern gemäß Artenliste 1, 5. Die Gehölze dürfen im Turnus von 15 Jahren abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden.
 - B Extensivwiese: Pflanzung von Einzelbäumen, auch Obstbäume einmahl Mahd pro Jahr, keine Düngung
 - C Feldhecke als geschlossene Baum- und Strauchhecke auf der Ostseite gem. Artenliste Ziffer 1,5

Auf den Ausgleichsflächen darf nur autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden.

D Externe Ausgleichsfläche: Fl. Nr. 1014; Teilfläche mit 7.270 m².
Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen frischen bis nassen Extensivwiese. Es wird auf jegliche Düngung und den Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln verzichtet. Zur Ausdehnung der Wiese wird im Jahre lang vor Beginn der Bauarbeiten ein Schutzstreifen auf einem Schnitt jährlich reduziert. Das Mähgut ist immer zu entfernen.
Maßnahmenträger ist die Firma ATP.

Bestandteil dieses Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan ist der Planteil, M 1-1000, in der Fassung vom 30.03.2006 und der Textteil, bestehend aus den Festsetzungen mit Hinweisen und die Begründung in der Fassung vom 30.03.2006.

Verfahrensvormerke

1. Aufstellungsbeschluss am 16.02.1995
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 11.04.2005 bis 13.05.2005 (§ 9 Abs. 1 BauGB)
3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 11.04.2005 bis 13.05.2005 (§ 4 Abs. 1 BauGB)
4. Öffentliche Auslegung vom 13.02.2006 bis 14.03.2006 (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)
5. Satzungsbeschluss am 30.03.2006 (§ 10 BauGB)

32470 Peilbenberg 11. Juli 2006

(Ort, Datum)
H. Feiler
1. Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vom 30.03.2006 bzw. am 1. Juli 2006

In Kraft getreten nach vollzogener Bekanntmachung am 2. Juli 2006

32470 Peilbenberg 11. Juli 2006

(Ort, Datum)
H. Feiler
1. Bürgermeister

