

BEBAUUNGSPLAN 'NR. 7 GEWERBEGEBIET AM BAUHOFF'



Die Gemeinde Bayerroden erläßt aufgrund § 2 Abs. 1 §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches - BauGB - Art. 91 der Bayer. Bauordnung - BayBo - und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - BayGo - und der Bauordnungsverordnung - BauOVO - den Bebauungsplan Nr. 7 für den Bereich

"Gewerbegebiet am Bauhof"
westlich des Bauhof- und Feuerwehrgeländes der Gemarkung Bayerroden diesen Bebauungsplan als
Satzung

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1.0 Geltungsbereich
Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches

2.0 Verkehrsflächen
Verkehrsfläche

2.1 Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsstraße

2.2 Fußweg

2.3 private Parkfläche

2.4 private Stellplätze mit Angabe der Anzahl

3.0 Baugrenze, Bauweise

3.1 Baugrenze

3.2 Zahl der zulässigen Vollgeschosse

4.0 Grünflächen, Grünordnung

4.1 zu pflanzende Bäume bodenständiger Art

4.2 zu pflanzende heimische Sträucher

4.3 zu erhaltende Bäume

4.4 private Grünfläche

5.0 Sonstige Festsetzungen

5.1 Maßangabe in Meter

5.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

5.3 Biotopfläche zur Entwicklung der Landschaft: Die Moos- bzw. Grünfläche ist zu erhalten, dichte Eingrünungsmaßnahmen entlang der Ostgrenze sind vorzusehen. Bebauung und Aufschüttung sind unzulässig.

5.4 Mindestbaugrundstückgröße z. B. 3 500 m²

5.5 Hauptabwasserleitung - unterirdisch

5.6 Ungrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkung (Einschränkungen lt. Pkt. 6 Immissionsschutz)

B. Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

Das Bauland ist nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 Bauordnungsverordnung (BauOVO) als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.

Unzulässig im GE (Gewerbegebiet) sind:

a) Alle Gewerbebetriebe die einen direkten Verkauf an den Endverbraucher tätigen, wie Lebensmittel-, Textil-, Hobbymärkte

b) Tankstellen für den Endverbraucher

c) "Discothek" oder eine ähnliche Vergnügungsgaststätte

Auch nicht ausnahmsweise zugelassen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Vergnügungsgaststätten im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO sind soweit es sich um eine "Gebietsgaststätte" handelt nicht nur ausnahmsweise sondern allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie folgt festgesetzt: GRZ 0,6

Maßgebend zur Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 772 sind nicht die Grundstücksgrößen sondern die Flächen innerhalb der Baugrenzen. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 801/5 kann der bestehende Baukörper zum Parkplatz hin um ca. 5-6 m (lt. Planzeichen) verlängert werden. Zur Berechnung der GRZ wird die Grundstückgröße zugrunde gelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung kann nach § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO für die Schaffung von Parkflächen um bis zu 80 % überschritten werden.

3. Höhenentwicklung der baulichen Anlagen

Die Höhenkoten von OK EG Fertigfußboden sind mit der Gemeinde und dem Landratsamt festzulegen. Sie dürfen jedoch nicht höher als 0,35 m über dem jeweiligen Gelände sein.

4. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Alle Gebäude müssen mit geneigten Dächern und mit Dachneigungen zwischen 18 und 24 Grad errichtet werden. Es sind nur solche Hauskörper zulässig, deren Traufseite um mindestens 20 % länger als die Giebelseite ist. Die unter einem Satteldach befindliche Gebäudebreite (Giebelseite) darf max. 16,0 m betragen. Beträgt die Gebäudebreite mehr als 16,0 m, so ist das Gebäude im Aufriß (Giebelseite) entsprechend zu gliedern (z.B. durch mehrere versetzte Giebel, Quergiebel etc.). Die seitliche Gebäudehöhe, gemessen von OK Rohdecke bis OK Sparreneinschnitt, darf das Maß von 5,30 m nicht überschreiten.

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen in ziegelroter Farbe zu verwenden. Dachgauben und Dacheinschnitte (negative Dachgauben) sind unzulässig.

5. Grünordnung

Die Biotopfläche ist in Form von Moos- bzw. Grünfläche zu erhalten. Entlang der Ostgrenze sind dichte Eingrünungsmaßnahmen vorzusehen. Bereits vorhandene Bäume (Birken und Fichten) sind auf dem gesamten Bebauungsplangebiet zu schützen. Soweit nach Bäume und dichtes Strauchwerk gepflanzt werden, müssen dies bodenständige Gehölze sein.

6. Immissionsschutz *S. auch 2. A.!*

Es sind im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten folgende Werte von

| | |
|--------|-------------------------|
| tags | 60 dB(A)/m ² |
| nachts | 45 dB(A)/m ² |

nicht überschreitet.

Außerdem liegt dem Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten des Technischen Überwachungs-Verein Bayern e. V. zugrunde, das zu folgendem Ergebnis kommt:

a) Unter Einhaltung der im Bebauungsplan festgelegten Planung ist die Errichtung des Tanzstadels mit Parkplatz möglich.

b) Für die Anlieferung der Gebietsgaststätte sind zusätzlich 3 LKW möglich. Eine Überschreitung bedarf jedoch einer schalltechnischen Überprüfung.

c) Die Schallleistung für Heizungs- sowie Kühl-/Lüftungsanlagen darf den Wert von 70 dB(A) nicht überschreiten.

d) Für die Bauausführung des Tanzstadels sind folgende Schalldämmmaße vorzusehen:

| Bauteil | R'w dB |
|-----------|--------|
| Dach | 35 |
| Außenwand | 45 |
| Fenster | 35 |

e) Entsprechend der Forderung von 21 Parkplätzen für die geplante Gebietsgaststätte sollten auf dem Grundstück Fl.Nr. 801/5 mind. 12 Parkplätze und auf dem Grundstück Fl.Nr. 772 - 9 Parkplätze angeordnet werden.

C) Hinweise

1.0 Planzeichen

1.1 bestehende Grundstücksgrenzen

1.2 772 Flurstücksnummer z.B. 772

1.3 vorhandene Hauptgebäude

1.4 vorhandene Nebengebäude

2.0 Texthinweise

2.1 Niederschlagswasser ist durch Untergrundverrieselung abzuleiten.

2.2 Parkplätze müssen als Rasen- oder Kiesflächen ausgeführt werden. Befestigte Flächen in Form von Beton- oder Schwarzdecken sind unzulässig.

2.3 Die Baukörper sind so zu gestalten, daß ein ruhiger und geschlossener Eindruck entsteht.

8117 Bayerroden 05.05.92
Ort Datum

1. Bürgermeister *M. Knecht*

D) Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss am 18.10.89

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung vom 07.12.89 bis 13.03.90

3. Öffentliche Auslegung vom 06.08.90 bis 25.09.90

4. Satzungsbeschluss § 10 BauGB am 01.04.92

5. Prüfung durch das Landratsamt § 11 BauGB Nr. 31-670/27 vom 29.04.1992

6. Ortsübliche Bekanntmachung § 12 BauGB am 05.05.92

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 §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

8117 Bayerroden 05.05.92
Ort Datum

1. Bürgermeister *M. Knecht*

Landratsamt
Gemeinde-Partenkirchen
07. MAI 1992

BEBAUUNGSPLAN "NR. 7 GEWERBEGEBIET AM BAUHOFF"

Entwurfverfasser: Architekturbüro Hans Scheck
Geändert am: 07.05.1988
Dipl.-Ing.(FH) Architekt, Klammerstraße 35
8100 Garraisch-Partenkirchen
Telefon: 08821/59084
Telefax: 08821/59190

Gefertigt am: 07.05.1992
Geändert am: 07.05.1992
07.05.1992
07.05.1992
07.05.1992

