

Gemeinde Altenmünster



Altenmünster

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Zusamzell Nord II“



Zusamzell

INHALTSVERZEICHNIS

- Teil I. Planzeichnung
Teil II. **Satzung und Verfahrensvermerke**
Teil III. Begründung, Umweltbericht
- Abschnitt 1 - Allgemeines
 - Abschnitt 2 - Eingriffsregelung
 - Abschnitt 3 - Umweltbericht

VORENTWURF
24.06.2024

INHALT

- 1. Präambel**

- 2. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - 2.1 Geltungsbereich**
 - 2.2 Art der baulichen Nutzung**
 - 2.3 Bauweise**
 - 2.4 Maß der baulichen Nutzung**
 - 2.5 Bauhöhe / Höhenlage / Geländeänderungen**
 - 2.6 Einfriedung**
 - 2.7 Immissionsschutz**
 - 2.8 Grünordnung / Bodenschutz**

- 3. Örtliche Bauvorschriften**
 - 3.1 Bauliche Gestaltung**
 - 3.2 Werbeanlagen**
 - 3.3 Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen**

- 4. Hinweise**
 - 4.1 Wasserrecht**
 - 4.2 Denkmalschutz**
 - 4.3 Bodenverunreinigungen / Altlasten**

- 5. Anlagen**

- 6. Inkrafttreten**

- 7. Verfahrensvermerke**

1 Präambel

Die Gemeinde Altenmünster erlässt aufgrund der §§ 2,9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl., S. 1802) geändert worden ist, folgenden Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Zusamzell Nord II“

als Satzung.

2 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 182, Gemarkung Zusamzell der Gemeinde Altenmünster.

Aus der beiliegenden Planzeichnung ist der genaue Geltungsbereich ersichtlich. Die Planzeichnung ist Bestandteil dieser Satzung.

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB, soweit keine Festsetzungen in dieser Satzung getroffen wurden.

2.2 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet innerhalb des Geltungsbereiches wird nach Maßgabe der Bebauungsplanzeichnung als **Gewerbegebiet (GE)** im Sinne des § 8 der (BauNVO) festgesetzt.

2.3 Bauweise

Für das gesamte Baugebiet gilt die geschlossene Bauweise.

Die Abstandsflächen gem. BayBO sind einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen gekennzeichnet.

2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

2.5 Bauhöhe / Höhenlage / Geländeänderungen

2.5.1 Bauhöhe

- bis 2 Vollgeschosse
- Dachneigung 0° - 20°
- Wandhöhe: max. 6,50 m bei geneigten Dächern
(gemessen ab OK RFB EG bis Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut)
- Gesamthöhe: max. 9,0 m bei geneigten Dächern
(gemessen ab OK RFB EG bis höchster Punkt der äußeren Dachhaut)
- Attikahöhe: max. 6,50 m bei Flachdächern
(gemessen ab OK RFB EG bis höchster Punkt der äußeren Außenwand)

2.5.2 Höhenlage

Die Höhe des Rohfußbodens (OK RFB) im Erdgeschoss darf maximal auf Höhe 431,30 m über NN liegen

2.5.3 Geländeänderungen

Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs (Aufschüttungen und Abgrabungen) sind nur bis einem Maß von max. 0,5 m und innerhalb der Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Geländeänderungen, die nicht im engen zeitlichen Zusammenhang mit der Baumaßnahme, sondern nachträglich, stattfinden. Ausnahmen sind möglich, wenn dies zur Anpassung der Gebäude an das Gelände, Erschließung der Grundstücke (Zufahrt) und zur Herstellung von Stellplätzen notwendig ist.

2.6 Einfriedung

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

Zum Schutz für Kleinsäuger ist der Zaun mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zur Geländeoberfläche auszubilden.

2.7 Immissionsschutz

2.7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 tags (6.00 bis 22.00 Uhr) und nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Teilfläche	Größe [m ²]	Emissionskontingente L _{EK} [dB(A)]	
		Tag	Nacht
Teilfläche 1	3242	60	44
Teilfläche 2	4701	60	44

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 in Bezug auf schützenswerte Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Diese Gutachten sind zusammen mit den Plananträgen vorzulegen. Bei Vorhaben mit geringem Emissionspotenzial kann die zuständige Immissionsschutzbehörde auf eine schalltechnische Untersuchung verzichten.

Für die Teilflächen erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} im Richtungssektor B um folgendes Zusatzkontingent (L_{EK, zus, B}):

Zusatzkontingent (L_{EK, zus, B}) in dB(A); Sektorengrenzen in Grad, Nord = 0°

Richtungssektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingente L _{EK, zus} [dB(A)]	
			Tag	Nacht
B	270°	86°	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691.2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte i $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus i}$ zu ersetzen ist.

- 2.7.2 Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten nicht überschreitet.
- 2.7.3 Eine Beleuchtung ist ausschließlich mit Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmitteln mit einer warmweißen Farbtemperatur (≥ 3.000 Kelvin) zulässig. Es ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere der Abstrahlwinkel ist auf das notwendige Maß zu beschränken. Auf eine nächtliche Beleuchtung ist zu verzichten.

2.8 Grünordnung / Bodenschutz

- 2.8.1 Die als Grünflächen ausgewiesenen Bereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind umzusetzen, zu entwickeln und als solche dauerhaft zu erhalten.
- 2.8.2 Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nach Pflanzliste zu ersetzen.
- 2.8.3 Das Flurstück Nr. 182, Gemarkung Zusamzell, erhält an der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze eine Eingrünung durch mehrreihige Strauchhecken. Die Hecken werden in einer Breite von 5 m hergestellt, der Pflanzabstand beträgt in der Reihe 2,0 m, zwischen den Reihen 1,0 m. Die Eingrünung muss dauerhaft in einer Höhe von mind. 3,5 m hergestellt und sichergestellt werden. Auf der Westseite des Grundstücks sind zehn Bäume im Abstand von 8,0 m zu pflanzen. Hierfür sind aufgrund des geringen Platzes Säulen-Formen zu verwenden (siehe Pflanzliste Bäume Säulen-Formen). Bei der Pflanzung sind die Mindestabstände gem. AGBGB einzuhalten (d.h. Gehölze $> 2,0$ m Höhe Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen = 4,0 m; Gehölze $> 2,0$ m Höhe Mindestabstand zu Nachbargrundstücken = 2,0 m).
Bei der Bepflanzung ist folgende Pflanzliste für die Auswahl der Arten und Qualitäten zugrunde zu legen. Grundsätzlich sind nur autochthone Pflanzen heimischer und standortgerechter Gehölzarten zu verwenden. Die festgesetzte Bepflanzung ist unmittelbar nach Fertigstellung der Anlage herzustellen. Der Gemeinde ist der Vollzug schriftlich anzuzeigen.

Pflanzliste Ortsrandeingrünung

Bäume

Pflanzqualität mind. HS 3xv., StU 14-16cm

Acer campestre

Acer platanoides

Acer pseudoplatanus

Carpinus betulus

Fagus sylvatica

Quercus petraea

Quercus robur

Sorbus aria

Sorbus aucuparia

Sorbus torminalis

Tilia cordata

Tilia platyphyllos

Bäume Säulen-Formen

Pflanzqualität mind. HS 3xv, StU 14-16cm

Quercus robur `Fastigiata Koster`

Carpinus betulus `Fastigiata`

Sträucher

Pflanzqualität mind. Str. 2xv., 60 – 100

Cornus mas

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Rhamnus cathartica

Rosa canina

Sambucus racemosa

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

3 Örtliche Bauvorschriften

3.1 Bauliche Gestaltung

3.1.1 Dachformen

Zulässig sind Gebäude mit Satteldach, und flach geneigte Pultdächer bis 10°. Ebenfalls zulässig sind Flachdächer bis 5°.

3.1.2 Dachgauben

Dachgauben sind unzulässig.

3.1.3 Äußere Gestaltung

Für Außenwände sind verputzte, bzw. gestrichene Mauern bzw. Betonflächen, Holz- oder holzwerkstoffverschaltete Flächen und/oder Sandwichpaneele vorgegeben. Klinker- und Holzblockfassaden sind nicht 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 Wintergärten sind Glasdächer zulässig.

Die Dacheindeckung hat aus einem roten, braunen oder grauen Farbton zu erfolgen. Flachdächer sind zu begrünen.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind sowohl an Fassade als auch auf Dächern zulässig.

3.2 Werbeanlagen

3.2.1 Größe

Werbeanlagen an den Fassaden von Gebäuden dürfen maximal 10 % je Fassadenflächen betragen. Die Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten.

- 3.2.2 Lage
Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. An der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind Werbeanlagen grundsätzlich untersagt.
- 3.2.3 Gestaltung
Blinkende Leuchtworbeanlagen sind unzulässig. Sich bewegende Schriftzüge oder ähnliche Lichteffekte sind nicht zulässig.
- 3.2.4 Bauantrag
Werbeanlagen sind mit den Bauantragsunterlagen einzureichen und in Größe, Lage und Art der Gestaltung festzulegen.

3.3 Stellplätze, Garagen und sonst. Nebenanlagen

- 3.3.1 Die erforderlichen Stellplätze müssen auf dem Privatgrundstück errichtet werden.
- 3.3.2 Garagen und sonst. Nebengebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 3.3.3 befestigte Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Pflasterbelag oder mit hydraulisch gebundenem Oberbelag auszuführen.

4 Hinweise

4.1 Wasserrecht

- 4.1.1 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).
- 4.1.2 Schmutzwasser
Das Gewerbegebiet wird im Trennsystem entwässert. Der Anschluss der Schmutzwasserkanäle ist an die bestehende Kanalisation im Unterriedweg bzw. in der St. Nikolausstraße herzustellen.
- 4.1.3 Niederschlagswasser
Niederschlagswasser von den Dachflächen ist dem Entwässerungsgraben auf Flur-Nr. 182 zuzuführen.
Unverschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Hofflächen ist dem Entwässerungsgraben zuzuführen bzw. flächig zu versickern.
Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist durch die Bauwerber zu beantragen

4.2 Denkmalschutz

Auf den Flurstücken des geplanten Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine Bodendenkmäler, Einzelbaudenkmäler und Ensembles verzeichnet.
Es wird jedoch auf Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) verwiesen:

Art. 8 BayDSchG

(1) ¹Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. ²Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. ³Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. ⁴Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

(2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

4.3 Bodenverunreinigungen / Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob eventuell künstliche Auffüllungen, Alt-ablagerungen oder ähnliches angetroffen werden. Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z.B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z.B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastung) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung / Entsorgung führen können.

5. Anlagen

Schalltechnische Untersuchung
Bericht Nr. 070-02135-01 – Möhler+Partner Ingenieure

6. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft

7. Verfahrensvermerke

- 7.1 Der Gemeinderat der Gemeinde Altenmünster hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

- 7.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

- 7.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ bis _____ stattgefunden.

- 7.4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit Änderungen vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ beteiligt.

- 7.5 Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom _____ mit Änderungen vom _____ wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgelegt.

- 7.6 Die Gemeinde Altenmünster hat mit Beschluss des Gemeinderats vom _____ den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Altenmünster, den.....

.....
(1. Bürgermeister)

.....
(Siegel)

7.7 Ausgefertigt

Altenmünster, den.....

.....
(1. Bürgermeister)

.....
(Siegel)

7.8 Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Altenmünster, den.....

.....
(1. Bürgermeister)

.....
(Siegel)

aufgestellt:
Welden, den _____

 HIENLE
TRETTER
ARCHITEKTEN & INGENIEURE


herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

SWECO 

Planungsgemeinschaft