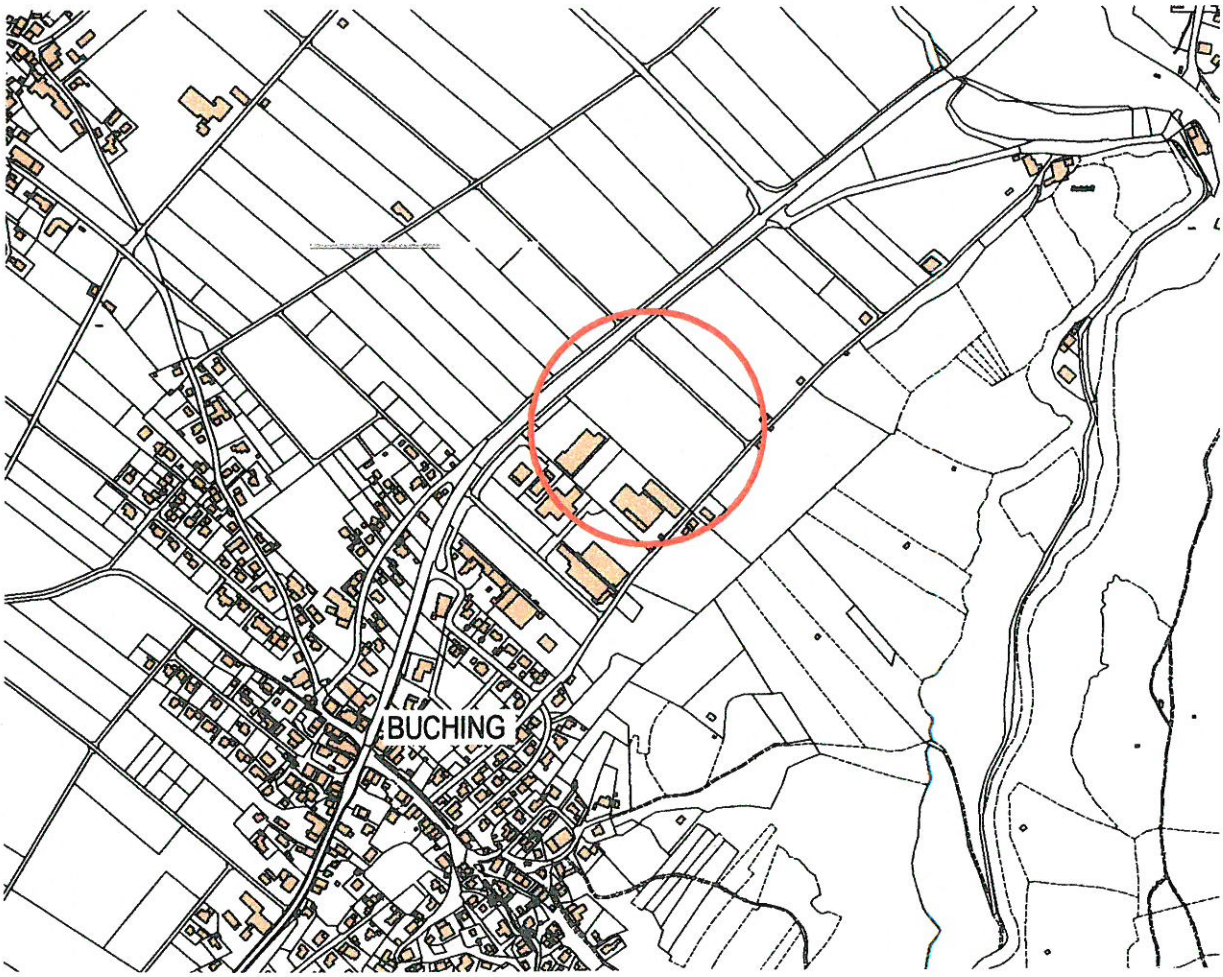
GEMEINDE HALBLECH
LANDKREIS OSTALLGÄU

BP "GEWERBEGEBIET BUCHING-NORD II"

ÜBERSICHTSLAGEPLAN M = 1 : 10.000



ENTWURFSVERFASSER:

Wipfler PLAN

Architekten Stadtplaner
Bauingenieure
Vermessungsingenieure
Erschließungsträger

Hohenwarter Straße 124
85276 Pfaffenhofen
Tel.: 08441 504622
Fax: 08441 504629
Mail ue@wipflerplan.de

PFAFFENHOFEN, DEN 30.04.2018
GEÄNDERT, DEN 05.02.2019
GEÄNDERT, DEN 21.05.2019

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKTIN BYAK 152 706

4. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.04.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.04.2018 hat in der Zeit vom 25.09.2018 bis 31.10.2018 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 30.04.2018 hat in der Zeit vom 01.10.2018 bis 31.10.2018 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.03.2019 bis 12.04.2019 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05.02.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 öffentlich ausgelegt.

6. Die Gemeinde Halblech hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 21.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.05.2019 als Satzung beschlossen.

7. Ausgefertigt
Halblech, den 06. Juni 2019

.....
Johann Gschwill
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 07.06.19. gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 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 wird hingewiesen.

Halblech, den 07. Juni 2019

.....
Johann Gschwill
Erster Bürgermeister

Siegel

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Halblech erlässt aufgrund

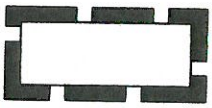
der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des § 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 3 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG)

diesen Bebauungsplan als Satzung.

Eine Begründung mit Umweltbericht in der letztgültigen Fassung sowie die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, vom 18.12.2018 mit der Projektnummer 6469.0/2018-TK ist beigefügt.

Der vorliegende Bebauungsplan überlagert und ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan "Buching Nord 3. Änderung" vollständig. Etwaige Gutachten sowie die Begründung zum Ursprungsbebauungsplan bleiben in ihrer Wirksamkeit erhalten.

2. FESTSETZUNGEN

1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

2.2 Einzelhandelsbetriebe und Beherberungsbetriebe sind unzulässig.

2.3 Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig. Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2.4 Ausnahmsweise wird je Gewerbebetrieb höchstens eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zugelassen, sofern sie baulich in das Betriebsgebäude integriert ist.

3 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage

3.1 GRZ 0,8 Grundflächenzahl, z.B. 0,8

3.2 WH 7,50 höchstzulässige Wandhöhe in m, z.B. 7,50

Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des aufgehenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern bis zur Oberkante Attika zu messen.

3.3 FH 9,50 höchstzulässige Firsthöhe in m, z.B. 9,50

Die Firsthöhe ist von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) bis zum äußeren Schnittpunkt der beiden Dachschenkel zu messen, also bis zur der Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante.

3.4 Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (OK RFB) darf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der Straßenachse des an das Baugrundstück angrenzenden Straßenraums liegen.

4 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

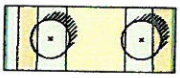
4.1 Baugrenze

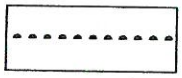
4.2 Es gelten die allgemeinen Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung).

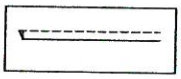
4.3 Untergeordnete Bauteile im Sinne von Art. 6 Abs. 8 BayBO werden auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen.

4.4 Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

5 Verkehrsflächen

5.1  Öffentliche Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie und unverbindlichem Vorschlag zur Straßenraumgestaltung (z.B. Verkehrsgrün, Straßenbäume, Entwässerungsmulde etc.)

5.2  Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

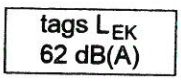
5.3  Bereich mit Ein- und Ausfahrt

Zufahrten zu den Baugrundstücken über eine öffentliche Grünfläche sind nur im festgesetzten Bereich mit Ein- und Ausfahrt zulässig.

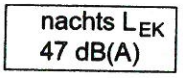
6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Immissionsschutz

6.1

Bezeichnung von Teilflächen für Emissionskontingente, z.B. GE1

6.2 

den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente tags, z.B. 62 dB(A)

6.3 

den Teilflächen zugewiesene Emissionskontingente nachts, z.B. 47 dB(A)

6.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²" und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren" angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,K}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung" weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Bezeichnung	Kontingentfläche (m²)	Emissionskontingent L_{EK} (dB(A)/qm)	
		Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
TF1/GE1	5.708	62	47
TF2/GE2	10.535	64	49

6.5

Richtungssektoren für Zusatz-Emissionskontingente mit Bezugspunkt

6.6 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis E erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungs-sektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,ZUS}$ [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22-06 Uhr)
A	+50	+81	+3	+3
B	+81	+134	+1	+7
C	+134	+212	+1	+1
D	+212	+310	0	0
E	+310	+50	+3	+3

Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren A bis E hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten: X = 4410705,00 / Y = 5276607,00.

6.7 Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,j}$ zu ersetzen ist.

6.8 Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

6.9 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

6.10 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Buching-Nord II“ vorzulegen. Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

6.11 Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind nach dem Stand der Technik Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109-1:2016-07 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen genannten Norm ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.
Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109-1:2016-07 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm (Bundesstraße B17) nach DIN 18005, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.
Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum Aufenthalt genutzt werden dürfen.
- Prallscheiben vor den Fenstern.
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer).
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände.

7 Geländeveränderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an das Straßenniveau sind zulässig.

8 Bodenschutz

Befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze oder Lagerflächen sind wasserdurchlässig zu gestalten (z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen, wassergebundene Decke). Davon ausgenommen sind Bereiche, in denen wassergefährdende Stoffe gelagert oder verarbeitet werden.

9 Grünordnung

9.1 Grünordnung allgemein

9.1.1 Alle nachfolgend festgesetzten grünordnerischen Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen sind im Zuge der jeweiligen Bau- bzw. Erschließungsmaßnahme umzusetzen, spätestens jedoch in der Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme der Gebäudes bzw. Fertigstellung der Erschließungsmaßnahme. Ausgenommen davon sind Bäume in den Verkehrsflächen.

9.1.2 Alle nachfolgend grünordnerisch festgesetzten Gehölze sind nach der Pflanzung artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Art und Mindestqualität zu ersetzen.

9.2 Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 und 25 BauGB)

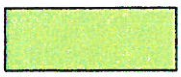
9.2.1 Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.
Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm

9.2.2 Die nicht überbauten priv. Grundstücksflächen sind als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtpunkten zu gestalten.

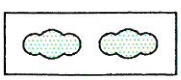
9.2.3 Nadelgehölzhecken (heimisch oder fremdländisch) sind nicht zulässig.

9.2.4 Stellplätze sind mit Bäumen zu untergliedern. Bei gereihten Stellplätzen ist nach maximal 5 Stellplätzen ein mindestens 2 m breiter Grünstreifen mit mindestens einem heimischen Laubbaum vorzusehen.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

9.2.5 Zufahrten zu den Baugrundstücken sind im festgesetzten Rahmen zulässig.

9.2.6  private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung

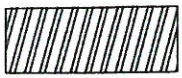
9.2.7 Baum in privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung;
Standort geringfügig (bis 5m) veränderbar;
zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

9.2.8  Hecke in privater Grünfläche zur Ortsrandeingrünung; zweireihig;
Standort und Aufteilung innerhalb der privaten Grünfläche veränderbar;
zulässig sind nur heimische Laubbäume und Sträucher.
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²

9.3 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

9.3.1

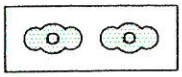
öffentliche Grünfläche zur Randeingrünung
(mit unverbindlicher Darstellung möglicher Wege oder Zufahrten)

9.3.2 

öffentliche Grünfläche zum Schutz der Leitungsstrasse
Pflanzung von Bäumen, Sträuchern, Gräsern und Stauden ist unzulässig

9.3.3

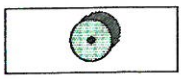
Baum in öffentlicher Grünfläche;
Standort geringfügig (bis 5m) veränderbar;
zulässig sind heimische Laubbäume und Obstbäume.
Mindestqualität Laubbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm
Mindestqualität Obstbaum: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm

9.3.4 

Hecke in öffentlicher Grünfläche
soweit möglich dreireihig, mindestens jedoch zweireihig
Aufteilung bei gleichbleibender Gesamtlänge veränderbar
zulässig sind heimische Laubbäume und Sträucher,
Mindestpflanzdichte: 1 Gehölz pro 2 m²

9.4 Erhaltung Gehölzbestand

Die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist der neue Standort bzw. die neue Anordnung wenn notwendig veränderbar.



zu erhaltender Baum

10 Eingriffsregelung - naturschutzrechliche Ausgleichsmaßnahmen

Externe Ausgleichsflächen

Zum Ausgleich der Eingriffe des Bebauungsplans und seiner Umsetzung sind folgende externen Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans notwendig, welche den Eingriffen durch den Bebauungsplan und seiner Umsetzung zugeordnet werden:

FlurNr. 3101,	Gmkg Trauchgau,	Gemeinde Halblech,	Teilfläche 6.140 m²
FlurNr. 3463/5,	Gmkg Trauchgau,	Gemeinde Halblech,	Fläche 1.180 m²
FlurNr. 3477,	Gmkg Trauchgau,	Gemeinde Halblech,	Fläche 1.670 m²

Plandarstellung, Entwicklungsziele, Herstellungs - und Pflegemaßnahmen u. s. w. zu den externen Ausgleichsflächen sind im Umweltbericht dargestellt und ergänzen die Festsetzungen im Bebauungsplan inhaltlich.

11 Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 20° mit mittigem, über die Längsseite verlaufendem First und einem Dachüberstand von 0,6 m bis höchstens 2,5 m an Traufe und Giebel. Für untergeordnete Bauteile sind auch Flachdächer zulässig.

Für die Dacheindeckung sind rote und braune Farbtöne sowie Dachbegrünungen zulässig.

Dachaufbauten in Form von Gauben oder Zwerchgiebeln sowie Dacheinschnitte sind unzulässig.

Technische Dachaufbauten und Anlagen der Gebäudetechnik auf den Dächern dürfen den Durchstoßpunkt der Dachhaut um höchstens 1,50 m überschreiten und sind mindestens um das Maß dieser Höhe von der Außenkante der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Sie dürfen höchstens 20 % der Dachfläche einnehmen. Sie sind vollständig einzuhausen, sofern die technische Zweckbestimmung nicht entgegensteht.

Solaranlagen sind zulässig und in die Dachfläche integriert oder im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

12 Fassadengestaltung

Fassaden sind ortstypisch, bevorzugt in Holz oder als verputzte Flächen, in hellen (z.B. weiß) oder naturnahen Farben (z.B. grau, grün, braun) auszuführen. Nicht zulässig sind:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche,
Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

13 Stellplätze und Zufahrten

Je Baugrundstück sind höchstens 2 Zufahrten in einer Breite von insgesamt höchstens 12,0 m zulässig.

14 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Zäune aus Holz mit senkrechten Holzlatten oder Staketen oder als Draht- oder Metallgitter mit Hinterpflanzungen straßenseitig bis zu einer Höhe von 1,20 m, im Übrigen bis zu einer Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig.

Einfriedungen müssen einen Abstand zur Geländeoberfläche von mindestens 10 cm aufweisen. Massive Sockel, durchgängige Fundamente, Mauern oder flächig geschlossene Zäune (Sichtschutzmatten o.ä.) sind unzulässig.

15 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.

Werbeanlagen sind nur innerhalb der Bauräume zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen oder in Dachflächen integriert sowie Mastwerbeanlagen (Pylone) sind unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen höchstens 0,80 m hoch sein.

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m über dem vorhandenen Gelände nicht überschreiten. Je Baugrundstück dürfen höchstens 3 Werbefahnen an einem gemeinsamen Standort errichtet werden.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften oder wechselnden Ansichten, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen, Himmelsstrahler, Lichtprojektionen u.ä. sind unzulässig.

Eine Beeinträchtigung des Straßenverkehrs auf der B 17 durch Blendwirkung ist auszuschließen.

16 Sonstige Planzeichen

16.1 | 5,0 | Maßzahl in Metern, z.B. 5,0 m

3. HINWEISE

1 Hinweise durch Planzeichen

	bestehende Flurstücksgrenze
553	Flurstücksnummer, z.B. 553
	vorgeschlagene Grundstücksgrenze
	Höhenschichtlinien des vorhandenen Geländes in 0,25 m Abständen, mit Höhenangaben in m ü. NN, z.B. 817
	Anbauverbotszone entlang B 17
	geplante Höhenlage der Straßenachse in m ü. NN, z.B. 816.55
	Sichtdreiecke

2 Die Planzeichnung ist für Maßentnahmen nur bedingt geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

3 Stellplatznachweis
Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

4 Bodendenkmäler
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) der Meldepflicht an das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde.

5 Wassersensibler Bereich
Das Plangebiet liegt vollständig im wassersensiblen Bereich. Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

6 Landwirtschaft
Bedingt durch die Ortsrandlage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen.