

B. Festsetzung durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

- Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet (GE) nach § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 2 Nr. 8 in Verbindung mit § 8 BauNVO festgesetzt.
- Nicht zulässig sind:**
 - Gaststätten
 - Vergnügungstätten
 - Schrottlager, Aufwervungsanlagen
 - Abfallbehandlungs- und Abfallverwertungsanlagen
 - Anlagen zur Lagerung oder zeitweiligen Lagerung von besonders überwachungsbedürftigen Abfällen und Schlammern
 - Anlagen zum Umschlagen besonders überwachungsbedürftiger Abfälle
 - Anlagen zur Gewinnung, Bearbeitung und Verarbeitung von Asbest oder Asbestzeugnissen

2. Maß der baulichen Nutzung

- Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16, 19, 20 und 23 BauNVO durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Wand- und Firsthöhe festgesetzt.
- Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO):** Als Höchstgrenze wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt.
- Zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO):** Als Höchstgrenze wird eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgesetzt.
- Maximale Wand- und Firsthöhen (§ 16 BauNVO):** Die max. Wandhöhe an der Traufseite wird mit 7,50 m festgelegt. Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut. Die maximale Firsthöhe wird bei Sattel-, Walm- und Zeltdächern mit 10,00 m und bei Pultdächern mit 8,50 m festgelegt. Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis höchster Punkt am First des Gebäudes.

3. Höhenlage der baulichen Anlage

- Bei Errichtung der Haupt- und Nebengebäude muss das Gelände dem Straßenniveau angepasst werden. Die Erdgeschloßfußbodenhöhe der Garagen, Wohn- und Betriebsgebäude darf nicht mehr als 30 cm über OK Straße liegen.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO** Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.
- Garagen, Stellplätze und Lagerflächen** Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Lagerflächen können auch außerhalb, jedoch maximal bis zur Linie Mindestabstand gekieste Fläche, angelegt werden.

4. Abstandsflächen zur Kronentraufe

- Die jeweiligen Abstandsflächen für gekieste- und versiegelte Flächen zur Kronentraufe sind unbedingt zu beachten. Der Abstand der Gebäude zur Kronentraufe ist durch die Baugrenze festgelegt und ist unbedingt einzuhalten.
- Bauweise**
 - Es wird für die Parzellen [1], [2] und [6] eine offene Bauweise (O) festgesetzt (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - Für die Parzellen [3] bis [5] ist eine abweichende Bauweise (O1) festgesetzt, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 60 m zugelassen.
 - Neben der generellen Gültigkeit der Abstandsflächen der BayBO ist der Art. 6 Absatz 5 Satz 2 einzuhalten.

5. Erschließung

- Verkehr** Das Baugelände wird über die Kreisstraße A0 5 mit der geplanten Zufahrt erschlossen.
- Ver- und Entsorgung**
 - Das Baugelände wird an die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde Perach angeschlossen.
 - Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die zentrale Kanalisation der Gemeinde.
 - Die Müllbeseitigung ist zentral auf Landkreisebene geregelt.
 - Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt über das Leitungsnetz der E-On Bayern. Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Freileitungen sind nicht zulässig.
- Regenwasser, Oberflächenwasser** Anfallendes Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser sind auf den jeweiligen Grundstücken zur Versicherung zu bringen (z.B. Mulden- und/oder Rigolenversicherung). Eine Notüberlaufleitung in die öffentliche Kanalisation ist nicht gestattet.

6. Gestaltung

- Bei der Errichtung von Gebäuden und Gebäudeteilen ist der Art. 8 BayBO zu beachten.
- Dachform** Als Dachform sind Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 32°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10° bis 22° und Flachdachkonstruktionen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Flachdächer sind nur bei Vor- und Verbindungsbauten zugelassen.
- Dachdeckung:** Als Dachdeckung sind Dachziegel, ziegelartige Betondachsteine, Blecheindeckungen und Foliendachbahnen zugelassen. Als untergeordnete Dachdeckung ist auch ein transparente Dachdeckung zulässig, z.B. Lichtbander, Lichtkuppeln
- Solaranlagen:** Solaranlagen auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von maximal 20 cm - gemessen von OK Dachfläche bis OK Solaranlage - errichtet werden.
- Firstrichtung:** Die Firstrichtung ist freigestellt, muss allerdings immer über die Längsseite des Gebäudes laufen.
- Einfriedrungen**
 - 5.5.1 zulässig sind:** Einfriedrungen und Mauern an allen Grundstücksgrenzen bis zu 2,0 m Höhe. Straßenseitige Mächtigungsmauern müssen hinterpfanzt werden.
 - 5.5.2 nicht zulässig sind:** Mauern zum Wald und zur Westseite des Baugeländes.
 - 5.5.3 Einfriedrungen** müssen einen Mindestabstand von 5 m zum Waldrand einhalten.
- Sichtdreiecke** Im Bereich der Sichtdreiecke ist keine Bebauung, Bepflanzung oder sonstige die Sicht Behindernde Maßnahme von höher als 0,80 m Höhe über den Verbindungslinien der Fahrbahn zulässig. Bäume sind zugelassen, wenn das Lichtraumprofil beachtet wird (Kronensatz >= 2,5 m oder entsprechender Abstand vom Straßenniveau) und nicht
- Werbeanlagen** Sie müssen sich in Form, Größe und Material in die Maßstäblichkeit des Baukörpers einfügen. Werbeanlagen sind auf der Dachfläche nicht zulässig. Unzulässig ist die Verwendung von grellen Farben, Leuchtklappen und blinkende Werbeanlagen. Werbeanlagen dürfen max. eine Fläche von 15 m² haben. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 5 m ab Geländeoberkante nicht überschreiten. Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 10 m sind zulässig. Eine Gemeinschaftswerbeanlage der Gemeinde mit dem im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben ist im Bereich der Zufahrt des Gewerbegebietes aufzustellen.

7. Immissionswerte

- Für das Gewerbegebiet wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel von maximal 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts nach DIN 18005 festgelegt. Für Immissionswerte, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes befinden, gelten nach DIN 18005 Immissionsrichtwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts als Schutzanspruch. Rechtsgrundlagen: §§ 1, 2, 50 BImSchG.

Z. Hinweise und Empfehlungen

7.1. Nachrichtliche Bodenfinden:

- Bei historischen Bodenfinden ist sofort das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Altötting und der Ortsheimatpfleger zu verständigen. Bei der räumlichen Fläche kann es sich um ein Bodendenkmal handeln. Aus diesem Grund müssen die Oberbodenarbeiten unter Aufsicht des BLD durchgeführt werden, soweit mit dem Denkmalamt nichts anderes vereinbart wurde.
- Immissionen:** Geruchs- sowie Lärmbelastungen im üblichen Umfang, die durch die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke entstehen, müssen grundsätzlich hingenommen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Einwirkungsbereich von Straßenemissionen. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbauerträger können daher gemäß Ziffer III/15 (2) der Verkehrslärmschutz-Erstellungsrichtlinien durch den Eigentümer nicht geltend gemacht werden.
- Schutzmaßnahmen bei Baumpflanzungen:** Bei Baumpflanzungen ist ein Abstand von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten. Wenn nicht möglich, sind gemäß dem Merkblatt über Baumanstandorte und unterirdische/elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft/-anstalt für Straßenbau und Verkehrsweesen bzw. die DVWG Richtlinie GW125 zu treffen.
- Oberflächengewässer und Grundwasser:** Eine Überprüfung, ob ein ausreichender Schutz vor wild abfließendem Oberflächen- und Schichtwasser aus den angrenzenden Flächen gegeben ist, wird empfohlen. Gegebenenfalls sind eigenverantwortlich Selbstschutzmaßnahmen zum Objektschutz durchzuführen. Als Rechtsgrundlage ist hierbei der § 37 WHG - Wasserabfluss seit 01.03.2010 gültigen neuen Fassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 entsprechend zu beachten.

7.2. Alltasten und alltastenerdichtliche Flächen:

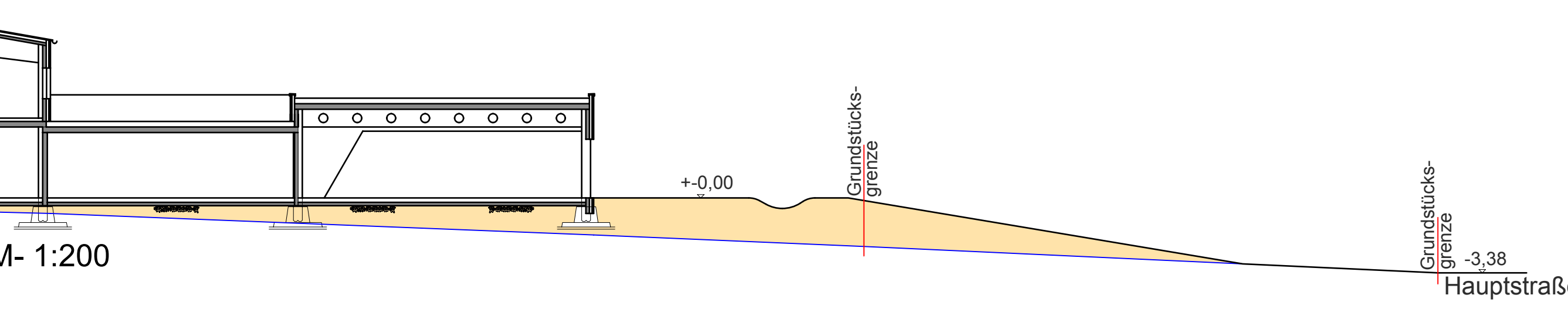
- Im Planungsbereich (= FlNr. 190) sind keine Alltasten bekannt. Sollten während der Baustellensnahme dennoch Bodenaufläßigkeiten angetroffen werden, die auf eine Alltast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Altötting und das Wasserwirtschaftsamt zu verständigen.
- Baustellenzu- oder -ausfahrten:** Die Baustellenzu- oder -ausfahrten dürfen weder an die Kreisstraße A0 5 noch an die Kreisstraße A0 8 angebunden werden.

7.3. 20-kV-Freileitung:

- Der Planungsbereich wird von einer 20-kV-Freileitung überspannt. Der Schutzbereich für 20-kV-Einfachfreileitungen beträgt in der Regel je 8,0 m beiderseits der Leitungsachse. Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk AG rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bäche- und Fischgewässer und Aufforstungen. Bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzbereichs der Freileitung ist darauf zu achten, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten.
- Unter Teilflächen der versiegelten Betriebsfläche, Flurnummer 175/3 der Gemarkung Perach, sind bodenschutz- und abfallrechtlich relevante, tankstellenspezifische Restbelastungen verblieben. Der Bereich einer ehemaligen Betriebskante wurde im amtlichen Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABUDIS) unter der Nummer 17101038, mit der Priorität C (d.h. geringes Gefährdungspotential) erfasst. Bei Nutzungsänderung wie auch bei Änderung der vorherrschenden Randbedingungen ist für den Bereich der ehemaligen Betriebskante erneut eine bodenschutzrechtliche Gefährdungsbewertung erforderlich. Bei Tiefbauarbeiten in kontaminierten Bereichen sind ferner die einschlägigen abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Eine Versicherung von gesammeltem Niederschlagswasser ist unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorgaben, nur im unbelasteten Untergrund möglich.

7.4. A. Planzeichenerklärung - Festsetzungen nach § 9, Abs. 1 BauGB

- 1. Art der baulichen Nutzung**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Bestand
 - Ⓜ Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ 0,7 Grundflächenzahl (GRZ 0,7) als Höchstmaß Berechnung der Grundfläche und Grundflächenzahl unbedingt nach § 19 BauNVO 1990
 - GFZ 1,4 Geschossflächenzahl (GFZ 1,4) als Höchstmaß Berechnung der Geschossfläche und Geschossflächenzahl erfolgt nach § 20 BauNVO 1990
 - SD Satteldach, Dachneigung von 10° bis 32°
 - WD Walmdach, Dachneigung von 10° bis 32°
 - ZD Zeltdach, Dachneigung von 10° bis 32°
 - PD Pultdach, Dachneigung von 10° bis 22°
 - FD Flachdach, Dachneigung von 0° bis 5°
 - WH 7,50 Wandhöhe als Höchstmaß (OK = 7,50 m über FFB EG)
 - FH 8,50 Firsthöhe als Höchstmaß bei PD (OK = 8,50 m über FFB EG)
 - FH 10,00 Firsthöhe als Höchstmaß bei SD, WD, ZD (OK = 10,00 m über FFB EG)
- 3. Bauweise, Baugrenzen**
 - O offene Bauweise, (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO)
 - O1 abweichende Bauweise, hier werden Baukörper bis zu einer maximalen Länge von 60m zugelassen
- 4. Gestaltung**
 - Baugrenzen, Mindestabstand der Gebäude zur Kronentraufe
 - Abgrenzung unterschiedlicher Bauweisen
 - St Pkw-Stellplätze als Vorschlag
- 4. Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen mit Straßenbegleitgrün
 - Sichtdreiecke
- 5. Grünflächen**
 - neu zu pflanzende Bäume; Standort kann verschoben werden.
 - Streuobstgürtel als Ortsrandgrünung
- 6. Sonstige Planzeichen**
 - [5] Nummerierung der Bauparzellen/Baugrundstücke
 - 190 Flurstücknummer (z.B. 190)
 - Bestehende Grundstücksgrenze
 - Vorschlag für Teilung des Grundstücks
 - Grenze-Kronentraufe
 - Mindestabstand gekieste Flächen zur Kronentraufe
 - Mindestabstand versiegelte Flächen zur Kronentraufe
 - bei rotumrandeten Flächen handelt es sich um ein Bodendenkmal Maßzahl (z.B. 3,0 m)
 - Einfahrt - Garage, Stellplatz als Vorschlag
 - Ein- und Ausfahrt, kann verschoben werden
 - vorgeschlagene Bebauung
 - bestehende Bebauung



8. Grünordnerische Maßnahmen

- 8.1. Grünordnung, Freiflächengestaltung:** Grundsätzlich sind zur Pflanzung nur standortgerechte, heimische und autochthone Gehölze (Pflanzen, deren Saatgut aus der Region gewonnen wurde) zulässig. Exotische Gehölze, Gehölze mit unregelmäßigen Wuchsformen, buntblaue und buntnadelige Gehölze sowie streng geschnittene Formhecken jeglicher Art sind unzulässig. Die festgesetzten Pflanzgebiete sind grundsätzlich auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Alle Ausfälle, unabhängig von der Ursache, sind durch artengleiche Nachpflanzungen zu kompensieren.
- 8.2. Mit dem Bauantrag ist ein Aussehenantragsplan vorzulegen der mindestens enthält:** Flächennummern (bebaute, befestigte, sicherfähige und begrünzte Flächen), Angaben zur Niederschlagswasserbewirtschaftung (Sickereinrichtungen u.ä.), Zufahrten, Zaunanlagen, Pflanzungen (Arten, Mengen, Qualitäten)
- 8.3. Die dargestellten Baumpflanzungen sind zwingend.** Im Bereich der Zufahrten können die Standorte verschoben oder ausgelassen werden. Ausgelassene Bäume sind anderweitig zu pflanzen. Ausnahme: Bei der Straße ist auf der südlichen Straßenseite auf dem Grundstück Flur Nr. 175/4 die Pflanzung nicht zwingend erforderlich. Für die vorgeschriebenen Baumpflanzungen sind die Arten aus dem Verzeichnis in 8.5 zu wählen. Sträucher sind nicht vorgeschrieben, werden welche an den Grundstücksenden gepflanzt, so sind sie ebenfalls der Pflanzliste zu entnehmen.
- 8.4. Pflanzstreifen** können als sicherfähige gekieste Flächen oder bei Bedarf als Sickermulde (Rasenansatz auf Humusschicht gem. technischer Richtlinien) zur Versickerung von Niederschlagswasser genutzt werden. Bei befahrten Flächen ist ein geeigneter Stamm- und Wurzelerschutz herzustellen.

8.5. Artenliste für Gehölzpflanzungen:

- Pflanzgrößen für Bäume: Hochstämm 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 14/16 cm
- | Bäume: | Sträucher: |
|--------------------------------|-----------------------------------|
| Acer campestre/Feldahorn | Cornus avellana/Haseleib |
| Acer pseudoplatanus/Bergahorn | Cornus sanguinea/Hartweigel |
| Acer platanoides/Spitzahorn | Lonicera xylosteum/Heckenkirsche |
| Sorbus aucuparia/Eberesche | Rosa i.A./Wildrosen i.A. |
| Tilia cordata i.S. Winterlinde | Salix caprea/Weide |
| Tilia phillyria/Sommerlinde | Sambucus nigra/Schwarzer Holunder |
| Quercus robur/Stieleiche | Ligustrum vulgare/Liguster |
| Prunus avium/Kirsche | Cornus mas/Kornelkirsche |
| Prunus padus/Traubenerkirsche | Eunymus europaeus/Hefenhölchen |
| Prunus avium/Vogelkirsche | Prunus spinosa/Schlehdorn |

9. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung:

- Die Eingriffsregelung ist gemäß dem im Umweltbericht vom 15. Dezember 2010 und dessen Ergänzung vom 27. Juli 2015 getroffenen Maßnahmen umzusetzen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeinde Perach hat am 24. Februar 2015 die 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Allmannsberg" beschlossen.
- Der Vorentwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11. Februar 2015 wurde vom Gemeinderat in der Sitzung vom 24. Februar 2015 gebilligt.
- Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11. Februar 2015 hat in der Zeit vom 01. April 2015 bis 04. Mai 2015 stattgefunden. Der Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 01. April 2015 bis 04. Mai 2015 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 23. März 2015 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefläche bekannt gemacht.
- Die im Rahmen der vorgesehenen Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgelegten Anregungen wurden vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 19. Mai und 22. Juli 2015 behandelt und zur Einarbeitung in den Entwurf beschlossen.
- Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27. Juli 2015 hat in der Zeit vom 07. August 2015 bis 08. September 2015 stattgefunden. Der Entwurf der 1. Erweiterung des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 (2) und § 9 (8) BauGB vom 07. August 2015 bis 08. September 2015 in der Gemeindekanzlei Perach öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 29. Juli 2015 ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefläche bekannt gemacht.
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens gemäß § 10 Abs. 2 in Verbindung mit § 8 BauGB wurde am 2015 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 10 Abs. 3 BauGB rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs. 3 und 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

1. Erweiterung des Bebauungsplanes - Nr. 11 "Gewerbegebiet Allmannsberg" Gemeinde und Gemarkung Perach Landkreis Altötting, Reg.-Bezirk Oberbayern



Genehmigungsfassung

M = 1 : 1000
 gefertigt: Perach, den 23. September 2015
 Ingenieurbüro Dipl.-Ing. (FH) Josef Spermann
 Raffleisenstr. 2, 84567 Perach a.Inn
 Telefon: 08670/91 99 26, Fax: 08670/91 99 27
 E-Mail: Info@ib-spermann.de