

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Berglern erlässt aufgrund §§ 1-4 sowie § 8 ff. Baugesetzbuch (BauGB), Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diese 3. Änderung des Bebauungsplanes Gewerbegebiet Glaslern als Satzung. Sie ersetzt den Bebauungsplan aus dem Jahr 2011 inklusive seiner bisherigen Änderungen.

FESTSETZUNGEN

1. Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. Art und Maß der Nutzung, Bauweise

- 2.1 Gewerbegebiet
Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.
- 2.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.
- 2.3 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen beträgt 10 m über der Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche am Fahrbahnrand an der Mitte der Grundstückszufahrt.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

- 3.1 Baugrenze
- 3.2 offene Bauweise
Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m können als Ausnahme zugelassen werden.
Es gelten die Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Sätze 1 und 2 BayBO.
- 3.3 Fläche für Stellplätze
Offene Stellplätze sind auf diesen Flächen und auf den überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig; außerhalb können sie zugelassen werden.

4. Straßen und Wege, Grünflächen

- 4.1 öffentliche Verkehrsfläche
- 4.2 Fuß-, Rad- und Wirtschaftsweg
- 4.3 Anschlussverbot: Bereich ohne Ein- und Ausfahrten zur Verkehrsfläche
- 4.4 Straßenbegleitgrün
- 4.5 Sichtfläche: innerhalb dieser Fläche dürfen bauliche Anlagen und Pflanzen maximal 80 cm hoch sein, gemessen über der Fahrbahn der Staatsstraße.

5. Gestaltung

- 5.1 Dacheindeckungen, Fassadenmaterialien und Fassadenanstriche in greller oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig.
- 5.2 Dachform/Dachneigung
Zulässig sind Flachdächer oder geneigte Dächer. Die maximale Dachneigung beträgt bei Satteldächern 25°, bei Puttdächern 10°.
- 5.3 Dachaufbauten
Technische Dachaufbauten, insbesondere solche zur Gewinnung von Sonnenenergie, können - sofern sie sich hinsichtlich Größe, Form, Farbe, Material einfügen - ausnahmsweise zugelassen werden.
- 5.4 Werbeanlagen
Freistehende Werbeanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden. Sie sind gem. Art. 58 Abs. 1 BayBO vom Genehmigungsverfahren ausgeschlossen.
Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.
- 5.5 Einfriedungen
Die Höhe von Einfriedungen ist auf 2 m beschränkt. Die Einfriedungen sind auf den Baugrundstücken nur an der Innenseite der Pflanzflächen auf den privaten Grundstücken zulässig (Hinweis: Pflanzflächen sind die Flächen nach den Festsetzungen 7.6, 7.7 und die Fläche für die Baumreihe nach Festsetzung 7.5).

6. Immissionsschutz

Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{ex} nach DIN 45691:2006-12 weder tags zwischen 6:00 und 22:00 Uhr, noch nachts zwischen 22:00 und 6:00 Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{ex}
Tagzeit 68 dB(A)/m²
Nachtzeit 56 dB(A)/m²
Emissionsbezugsfläche S_{ex} 25.478 m²

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12 zu prüfen. Die Emissionskontingente beziehen sich auf die im Plan dargestellten Emissionsbezugsflächen S_{ex} (überbaubare Flächen).

7. Grünordnung

- 7.1 Stellplätze sind zu begrünen. Je acht Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (die Begründung führt mehrere für diesen Standort geeignete Arten auf).
- 7.2 Stellplätze, Zufahrten und Lagerflächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserdurchlässig zu gestalten.
- 7.3 zu erhaltender Baum
Abgänge sind unverzüglich an etwa gleicher Stelle nachzupflanzen.
- 7.4 zu pflanzender Laubbaum
(Lage geringfügig veränderbar; die Begründung führt mehrere für diesen Standort geeignete Arten auf)
- 7.5 zu pflanzender großer Laubbaum der Wuchsklasse/Wuchsordnung I
Qualität: Stammumfang 14/16 cm; 3 x verpflanzt
(Lage geringfügig veränderbar; die Begründung führt mehrere für diesen Standort geeignete Arten auf)
- 7.6 Der so bezeichnete Bereich ist als Pflanzfläche auf den privaten Grundstücken anzulegen. Entwicklungsziel: Eingrünung mit Gehölz- und Baumgruppen, extensive Nutzung der verbleibenden Wiesenbereiche.
(Hinweis: die Gasleitungstrasse ist von Baumpflanzungen freizuhalten)
- 7.7 Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen (Gebietseingrünung)
Die Flächen sind zu 80% mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind im 1,5 x 1,5 m Raster in Gruppen von 3 bis 7 Stück je Art zu pflanzen.
- 7.8 öffentliche Fläche für folgende Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

Entwicklungsziele: artenreiche Feuchtwiesenlandschaft; extensive Wiesenflächen mit wechselfeuchten, vernässten Mulden sowie Initialpflanzung von autotypischen Gehölzen und Bäumen (Arten und Qualität siehe Begründung); einzelne Wiesenflächen sind der Sukzessionsentwicklung zu überlassen; Großbaumreihe entlang der Staatsstraße;

Feuchtmuldenbereich naturnah
Feuchtmuldenbereiche sind mit einer Tiefe von 10 bis 40 cm mit unregelmäßigem Bodenabtrag naturnah zu gestalten. Einsatz mit autochtonem Saatgut für Feuchtwiesen/Ufer.

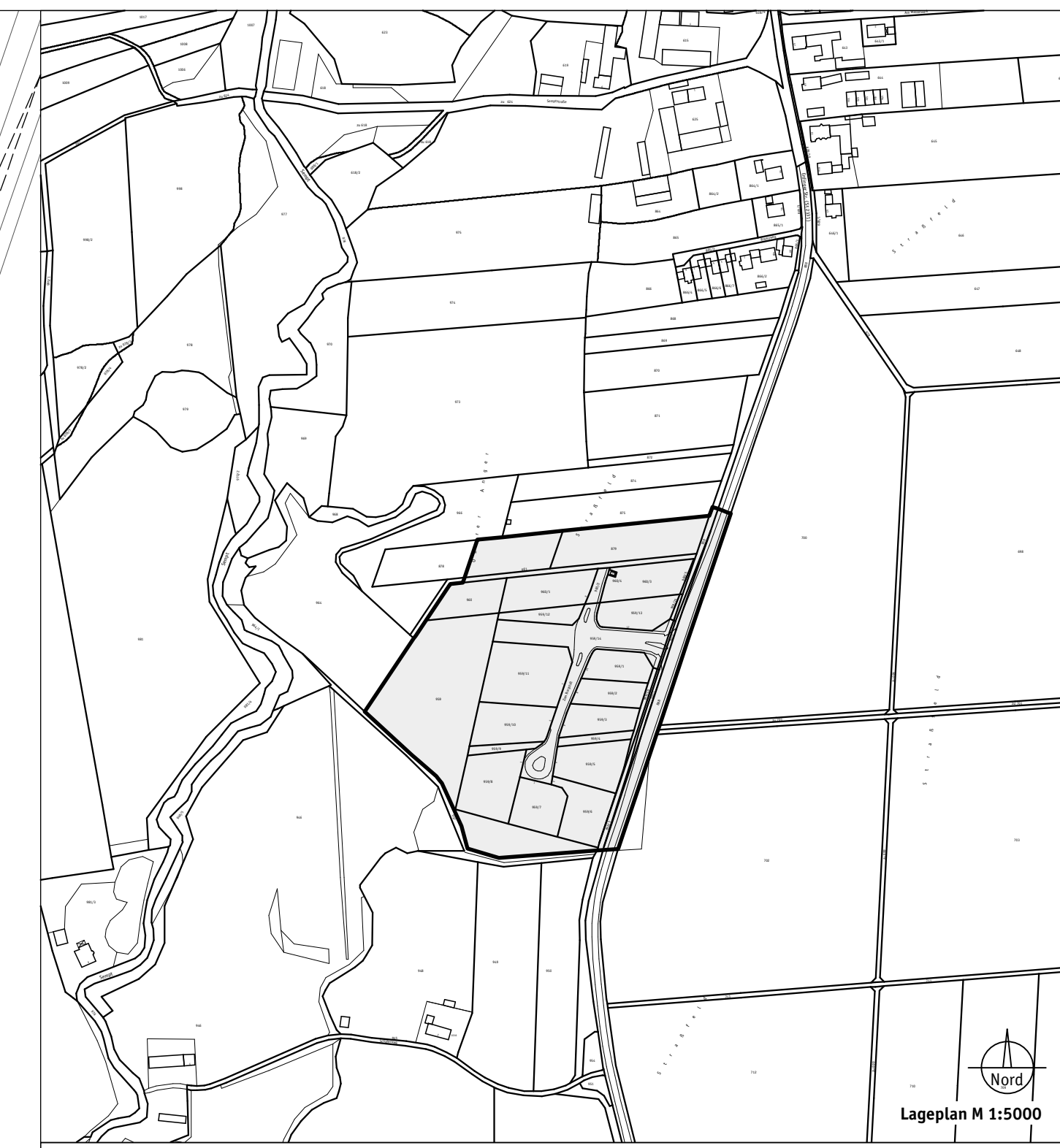
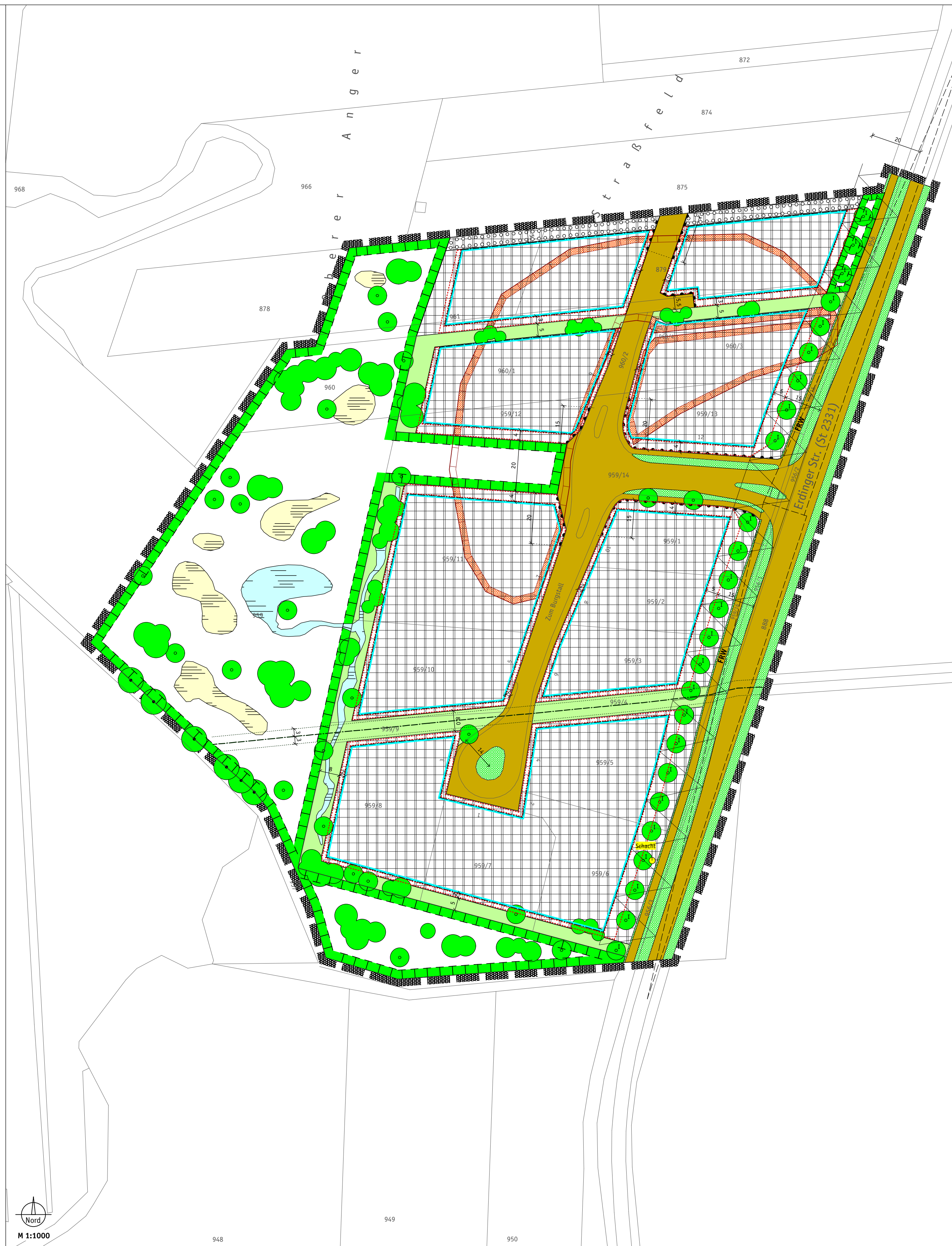
Regenwasserablauf mit Randbereichen
Einsatz mit autochtonem Saatgut für Feuchtwiesen/Bachränder;
Zulassen der natürlichen Sukzessionsentwicklung der Hochstaudeinsäume

Diese Ausgleichsmaßnahme wird den Baugebietsflächen des Gewerbegebiets im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zugeordnet.

SONSTIGE PLANZEICHEN

1. Bestandsdarstellung, Maße, nachrichtliche Übernahmen

- 1.1 Flurstücksnummer
- 1.2 Maßangabe in Metern
- 1.3 straßenrechtliche Anbauverbotszone der Staatsstraße
(Hinweis: offene Stellplätze sind innerhalb der Anbauverbotszone zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 15,0 m zum zukünftigen Fahrbahnrand einhalten. Sonstige Stellplätze oder bauliche Anlagen innerhalb der Anbauverbotszone sind nur mit einer Befreiung durch das Staatliche Bauamt zulässig).
- 1.4 Hochdruck-Gasleitung mit Schutzstreifen (Erdgas Südbayern GmbH)
- 1.5 Schacht
Kontroll- und Spülschacht des Abwasserkanals
- 1.6 Bodendenkmal D-1-7637-0504
Siedlung des Endneolithikums oder der frühen Bronzezeit, Siedlung der römischen Kaiserzeit sowie Brandbestattungen der Urnenfelderzeit.



Gemeinde Berglern Bebauungsplan Gewerbegebiet Glaslern 3. Änderung

VERFAHRENSVERMERKE

1. Änderungsbeschluss gefasst	am 5. Juni 2014
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 27. Juni 2014 (§ 3 Abs. 1 BauGB)	vom 17. August 2014 bis 9. September 2014
3. Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 27. Juni 2014 (§ 4 Abs. 1 BauGB)	vom 6. Oktober 2014 bis 6. November 2014
4. Öffentlichkeitsbeteiligung in der Fassung vom 27. Juli 2014 (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 19. Dezember 2014 bis 19. Januar 2015
5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Fassung vom 27. Juli 2014 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 19. Dezember 2014 bis 19. Januar 2015
6. Satzungsbeschluss in der Fassung vom 29. Januar 2015	am 26. Februar 2015

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung ist daher nicht erforderlich.

Wartenberg den
1. Bürgermeister Simon Oberhofer (Siegel)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der Planung hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 29. Januar 2015 mit Begründung vom 29. Januar 2015 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Wartenberg den
1. Bürgermeister Simon Oberhofer (Siegel)