

# Satzung der Gemeinde Schwabsoien für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“, 1. Änderung gemäß § 13a BauGB, mit integrierter Grünordnung

## Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Schwabsoien folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Rande von Schwabsoien am Ortsausgang nach Altenstadt südlich der Staatsstraße St. 2014.

Der Geltungsbereich umfasst somit die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 645, 645/3, 645/4, 649, 652, 653 sowie 645/2 (TF), 664 (TF), 665 (TF) und 666 (TF) Gemarkung Schwabsoien. Das Plangebiet weist eine Größe von 2,48 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung mit dem hier festgesetzten Geltungsbereich.

Dem Bebauungsplan ist eine externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 1241, Gemarkung Schwabsoien mit einer Größe von 0,252 ha zugeordnet.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus dem Bebauungsplan mit Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen und Zeichenerklärungen und den Verfahrensvermerken, der Satzung, Begründung mit Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 02.07.2018.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO mit den Teilgebieten GE-1 und GE-2. Die Abgrenzung der Teilgebiete ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung. Arbeitsvorgänge im Freien, Anlieferung, Be- und Entladevorgänge von 22 bis 6 Uhr sind hier unzulässig.
2. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist allgemein zulässig. Eine solche Wohnung ist dem Betrieb zuzuordnen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zu planen; hierbei ist der gewerbliche Anteil mit mindestens 60 % und der Wohnanteil mit maximal 40 % anzusetzen. Für die jeweilige Wohnung darf die Wohnfläche maximal 250 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Pro Betrieb ist jeweils nur eine Wohnung zulässig. Räume und Gebäude für freie Berufe sind nicht zulässig.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
4. Ausgeschlossen sind auch Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen einschließlich zugehöriger Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird in den mit GE-1 und GE-2 bezeichneten Gebieten durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Unter Hinweis auf § 19 Abs. 3 BauNVO ist die in der Bebauungsplanzeichnung am südlichen, westlichen und östlichen Rand des Plangebietes festgesetzte private Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern nicht auf die Fläche des Baulandes anzurechnen. Dies gilt auch für die Berechnung der Geschossfläche.
2. *Hinweis:*  
Die BauNVO gilt generell. Insbesondere ist eine genauere Ausführung zu § 19 Abs. 4 BauNVO nicht erforderlich.

### § 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Es gilt die abweichende Bauweise. (§ 22 Abs. 4 BauNVO) Es sind Gesamtgebäuelängen bis 110 m zulässig.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
3. Die in der Planzeichnung dargestellte Hauptgebäudeorientierung dient als Vorschlag.

### § 6 Garagen / Stellplätze

1. Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der mittels der Linie 15.3 gemäß PlanZV bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen der Ortsrandeingrünung und nicht in den Kurvenbereichen wodurch die Sicht über den Verkehr behindert werden kann.
2. Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Schwabsoien.
3. Garagen für Kraftfahrzeuge sind hinsichtlich ihrer äußeren Gestaltung den übrigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück anzupassen. Das gilt auch, wenn Garagen auf verschiedenen Grundstücken aneinander gebaut werden sollen. Garagenzufahrten und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauart (wie Verbundpflaster u.dgl.) zu befestigen.

### § 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten.
2. Es sind an den durch Planzeichen festgesetzten Stellen als private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung in Abschnitten gemäß Planzeichnung eine dreireihige freie Hecke von 2 m Breite, 3 Gehölze/lfm, versetzt gepflanzt, Arten und Mindestqualitäten gem. Pflanzliste 3 zu pflanzen; geschnittene Formhecken sind nicht zulässig. Des Weiteren sind an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten Großgehölze gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen.
3. An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten entlang der Erschließungsstraßen sind Großgehölze gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen.
4. Ergänzend zu den Großgehölzen entlang den Erschließungsstraßen sind Gehölze gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen; insgesamt muss je 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 Großgehölz gepflanzt werden. Die ergänzenden Gehölzstandorte können frei gewählt werden.
5. Die durch Planzeichen festgesetzten Standorte von Solitärbäumen und Hecken können sich geringfügig (maximal 5m) verschieben.
6. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens zwei Jahre nach der Baubeginnsanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung, Angaben der Oberflächengestaltung, Angaben der Beseitigung des Oberflächenwassers, der Umfahrten mit den Oberflächenmaterialien, die Anordnung und Gestaltung der Stellplätze sowie die fachliche Beschreibung und Benennung der Arten der Bepflanzung beizufügen. Dies gilt auch, sofern für das Baugesuch ein Freistellungsverfahren nach den Bestimmungen der BayBO vorgesehen ist. Auf jeden Fall ist der Gemeinde ein mit dem Sachgebiet Fachlicher Naturschutz, Gartenkultur und Landespflege des Landratsamtes Weilheim-Schongau abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
7. Für die vorgenannten Bepflanzungsmaßnahmen sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

#### Pflanzliste 1:

Mindestqualität: Hochstamm (Alleebaum), 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm, Acer platanoides (Spitz-Ahorn), Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn), Quercus robur (Stiel-Eiche), Tilia cordata (Winter-Linde)

#### Pflanzliste 2:

Mindestqualität: Hochstamm, Obstgehölze auch Halbstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 14-16 cm

Acer campestre (Feld-Ahorn), Carpinus betulus (Hainbuche), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus padus (Traubenkirsche), Sorbus aucuparia (Vogelbeere),

heimische Obstgehölze

(Apfel: Weißer Klarapfel, James Grieve, Gewürzluiken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Jakob Fischer, Bos-

koop, Schöner von Herrnhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Kantapfel, Berlepsch, Birne: Deutsche und Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Bunte Julibirne, Stuttgarter Geishirtl, Zwetschge: Hauszwetschge, Hengstpflaume)

Pflanzliste 3:

Mindestqualität: Strauch, 2x verpflanzt, mit Drahtballen, Höhe 60 - 100 cm

Cornus mas (Kornelkirsche), Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel), Corylus avellana (Hasel), Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Rosa spec. (Wildrosen), Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

8. Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.
9. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen mit wasserdurchlässigen bzw. versickerungsfähigen Belägen (Kiesbelag, Schotterrasen, wassergebundener Belag, Pflaster mit offener Fuge etc.) auszuführen.
10. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“ wurde der ermittelte Eingriff bereits durch Ausgleichsflächen verbindlich festgesetzt. Durch die gegenständliche 1. Änderung des Bebauungsplanes im Verfahren gemäß §13a BauGB werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen. Die ursprünglichen Festsetzungen (siehe § 7 Ziffer 11 dieser Satzung) bleiben weiter bestehen.
11. Der unter Punkt 5 Ziffer 2 der Begründung ermittelte Ausgleichsbedarf hat eine Größe von 0,252 ha (0,8386 ha Eingriffsfläche x 0,3 ergibt einen Ausgleichsflächenbedarf = 0,252 ha) und wird auf der externen Fläche, Fl. Nr. 1241, Gemarkung Schwabsoien sichergestellt.  
Die entlang der Südwest, Südost- und Südseite des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche mit Bepflanzungsaufgaben dient als Ortsrandeingrünung und Fortführung der bestehenden Ortsrandeingrünung. Bei der Bepflanzung sind die nach dem Nachbarrecht gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände nach AGBGB (Art. 47 und 48) zu beachten. Dieser Grenzabstand beträgt zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen 4 m, zu anderen Nachbarflächen 2 m, es sei denn, eine Grenzbepflanzung ist rechtlich gesichert.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

1. Für das Gewerbegebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebietsteil	Bauweise	Anzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Dachneigung und -form
GE-1	a	I / II	6,5 m / 12,5 m	12° bis 30° als SD mit Dachüberstand an Traufe und Giebel
GE-2	a		9,5 m	12° bis 30° als SD wie vor; bei Gebäuden über 15 m Breite zwingend ein SD bzw. Dachneigung 12° - 20°

Erklärungen:

a = abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis zu 110 m

SD = Satteldach

II = maximale Anzahl der Vollgeschosse, hier z. B. zwei Vollgeschosse.

Hinweis:

Die Wandhöhe (WH) ist das Maß vom Höhenbezugspunkt (siehe auch Planzeichnung) Gelände bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand, jeweils gemessen in der Verlängerung der Außenwand, siehe Art. 6 Abs. 4 BayBO. Für den Höhenbezugspunkt Gelände gelten die Höhenbezugspunkte im GE-1 mit 742,57 m üNN und im GE-2 mit 738,98 m üNN.

2. Es sind nur Satteldächer zulässig; für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig; sie sind jeweils mit der Gemeinde Schwabsoien abzustimmen.
3. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO (Art.6).
4. Bauliche Gestaltung:
  - Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
  - Bei der Außengestaltung sind grellfarbige oder glänzende Farbanstriche und Materialien nicht zulässig.

5. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht zulässig.
6. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Hinterkante Straße einzuhalten haben. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

#### § 9 Einfriedungen / Oberflächenwasser

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt. Im Übrigen wird verzinkter Maschendraht oder Stabgitter empfohlen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
2. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
4. Hinweis zu Bepflanzung und Niederschlagswasserbeseitigung:  
Durch die Errichtung der Entwässerungsanlagen darf es zu keiner Beeinträchtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünung kommen. Die Anlagen sind so zu errichten, dass durch die Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen die festgesetzten Bepflanzungen nicht eingeschränkt werden. Entwässerungsplanung und Freiflächengestaltungsplan sind aufeinander abzustimmen.

#### § 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Je Gewerbebetrieb kann maximal nur eine freistehende Werbeanlage zur öffentlichen Straße hin zugelassen werden; freistehende Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen.
2. Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sein, maximal jedoch 6,00 m. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 0,80 m hoch sein – Ausnahme Logos.
3. Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sind nicht zulässig.
4. Generell dürfen Werbeanlagen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

#### § 11 Immissionsschutz

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 außerhalb der umliegenden Gewerbegebiete weder tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	Kontingentfläche	$L_{EK,tags}$ dB(A)	$L_{EK,nachts}$ dB(A)
GE1 „Eirenschmalz“	≈ 9800 m <sup>2</sup>	60	45
GE2 „Leben & Co“	≈ 4400 m <sup>2</sup>	60	45

2. Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind Kap. 6.2 der schalltechnischen Untersuchung (17122\_gu01\_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 21.12.2017 zu entnehmen.
3. Die Umgriffe der Teilflächen sind dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan der Anlage zur vorgenannten schalltechnischen Untersuchung zu entnehmen bzw. mit den Baugrenzen identisch.
4. An den nächstgelegenen schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb des Gewerbegebiets und zu benachbarten Gewerbeflächen muss nachgewiesen werden, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Summe aller Betriebe eingehalten werden, bzw. der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist.
5. Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

## § 12 Hinweise und Empfehlungen

### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen müssen weiterhin möglich sein.

### 2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Im Zuge der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Postfach 10 20 03, 80076 München, anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind die Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.

### 3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

### 5. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

### 6. Immissionsschutz

Die schalltechnische Untersuchung (17122\_gu01\_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 21.12.2017 ist als Grundlage der Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplanes.

## § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet südlich der Schongauer Straße III“, 1. Änderung tritt mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Schwabsoien, den **- 2. JULI 2018**

  
\_\_\_\_\_  
Neumann, Erster Bürgermeister



Anlage 1: Beiblatt zum Brandschutz