

# 1. Präambel








## 1.1. Satzungsbeschluss










Die Gemeinde Schwabsoien, Landkreis Weilheim-Schongau, beschließt aufgrund von § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB – vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl I S. 3762), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung – BayBO – vom 04.08.1997 (GVBl S. 433, ber. 1998 S. 270, BayRS 2132 – 1 – I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl S. 532) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020 –1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.04.2001 (GVBl S. 140) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und einem Textteil mit Begründung jeweils in der Fassung vom 10.03.2003, geändert am 05.05.2003 als Satzung.

## 1.2 Inhalt des Bebauungsplanes









Für das Gewerbegebiet „Südlich der Schongauer Straße II“ gilt innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches die Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 10.03.2003, geändert am 05.05.2003, die zusammen mit den nachstehenden textlichen Festsetzungen den Bebauungsplan bildet.

## 2. Festsetzungen durch Planzeichen

	Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
	max. zulässige Grundflächenzahl
	maximal zulässige Wandhöhe
	abweichende Bauweise, Baukörperlänge über 50 m zulässig
	nur Satteldach zulässig
	zulässige Dachneigungen
	Baugrenze

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsflächen
	private Grünfläche mit Zweckbestimmung Hangsicherung
	private Grünfläche mit Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung
	Anpflanzen von Laubbäumen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
	Maßangaben in Metern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

### 3. Hinweise zur Planzeichnung

	vorhandene Haupt- und Nebengebäude
	Flurnummern
	bestehende Grundstücksgrenzen
	vorgeschlagene Grundstücksteilung
	Straßenbegleitgrün
	Höhenlinien Bestand
	Geländeböschung Planung
	vorhandene unterirdische 20-kV-Leitung (Schutzbereich beiderseits 1,00 m)

## **4. Festsetzungen durch Text**

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung – BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) festgesetzt.

Tankstellen sind im gesamten Gewerbegebiet unzulässig.

In dem Gewerbegebiet sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO zulässig.

Die Ausnahme des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Gewerbegebietes dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden:

GE: GRZ 0,6  
Wandhöhe: max. 6,00 m

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt nach § 19 BauNVO.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
  - und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird
- ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu 25 vom Hundert zulässig.

Wasserdurchlässig befestigte Flächen (z. B. Schotterrassen, Rasenpflaster o. ä.) werden dabei nicht mit auf die Grundfläche angerechnet.

Als Maß für die Wandhöhe gilt der Schnittpunkt der Verlängerung der Außenseite Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, bezogen auf die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss.

### **4.3 Bauweise**

- 4.3.1 Im Planbereich gilt die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig. Bei Gebäuden über 50 m Gesamtlänge muss im Grundriss ein Versatz der Außenwände um mindestens die halbe Höhe der Traufe vorgenommen werden. Ebenfalls nach spätestens 50 m muss die Traufhöhe um mindestens 1,50 m in der Höhe versetzt werden.

4.3.2 Ausnahmen von den Festsetzungen in Ziffer 4.3.1 können zugelassen werden, wenn die mit diesen Festsetzungen beabsichtigte Gliederung der Gebäude auf andere bauliche Weise oder durch Eingrünungsmaßnahmen erreicht werden kann.

#### 4.4 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

#### 4.5 Außenwandgestaltung

Bei der Außenwandgestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Farbanstrich oder Holzfassaden zulässig. Grelle Farbanstriche, soweit sie flächig aufgetragen werden, sind unzulässig.

#### 4.6 Dachgestaltung / Firstrichtungen

In dem Gewerbegebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-25° zulässig.

Die Dacheindeckung ist in ziegelroter Farbe oder als Dachbegrünung auszuführen.

#### 4.7 Einfriedungen

Einfriedungen sind als Metall-, Maschendraht- oder Holzzäune zulässig, dürfen eine max. Höhe von 1,50 m nicht überschreiten und müssen ohne Sockel errichtet werden.

#### 4.8 Immissionsschutz / Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

##### 4.8.1 maximaler Schalleistungspegel

Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB/qm tagsüber und 45 dB/qm nachts überschreitet.

##### 4.8.2 Errichtung von Betriebswohnungen

Für die Errichtung einer Betriebswohnung in der östlichen Hälfte der gewerblichen Bauflächen auf der Ostseite der Erschließungsstraße ist zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Vorbescheid eine

schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i.S.v. § 26 BImSchG vorzulegen, die die Einhaltung des Immissionsgrenzwertes der 18. BImSchV nachweist.

#### **4.9 Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgung**

##### **4.9.1 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen sind innerhalb des Straßenraumes anzuordnen; Grünflächen sind von Leitungen freizuhalten.

##### **4.9.2 Oberflächenbefestigung**

Verkehrsflächen auf den Gewerbegrundstücken sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. Schotterdecke oder Pflasterdecke), wenn nicht betriebliche Belange in erheblichem Maße entgegenstehen. Stellflächen für Pkw sind mit versickerungsfähigen Belägen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster o. ä.) zu befestigen.

Flächen, auf die grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen.

#### **4.10 Grünordnung, Freiflächen**

##### **4.10.1 Pflanzgebot**

Es besteht ein Pflanzgebot mit Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB auf den durch Planzeichen festgesetzten Flächen. Die zu pflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen müssen fachgerecht gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Ausgefallene Gehölze sind artgleich zu ersetzen.

##### **4.10.2 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“**

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind flächig zu begrünen. Die Flächen dürfen nicht versiegelt und nicht befahren werden. Ebenso dürfen sie nicht als Lagerflächen oder als Stellplatzflächen genutzt werden.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ sind pro 50 qm der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mind. 1 Baum und 5 Sträucher aus folgender Artenliste zu pflanzen:

Bäume:

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Walnuss	Juglans regia
Vogelkirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Eberesche	Sorbus aucuparia
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Obstgehölze	

Sträucher:

Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris in Sorten
Schneeball	Viburnum lantana

Pflanzgüte für Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, mind. 2 x verpflanzt, Mindeststammumfang 0,14m.

#### 4.10.3 Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Hangsicherung“

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Hangsicherung sind zu begrünen. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

Ebenso dürfen diese Flächen nicht als Lager- oder Stellplatzflächen genutzt werden.

#### 4.10.4 Fertigstellung der Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Die festgesetzten Bepflanzungen der Privatgrundstücke hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen, spätestens jedoch nach zwei Pflanzperioden.

#### **4.11 Ausgleichsmaßnahmen**

Zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen durch Bepflanzung und Entwicklung artenreicher Magerwiesen aus bisher intensiv bewirtschafteten Grünflächen auf den Flurnummern 615, 616, 617, 618, 619 und 620 der Gemarkung Schwabsoien werden durch die Gemeinde Schwabsoien durchgeführt (Einzelheiten hierzu siehe in der Begründung).

#### **4.12 Stützmauern und Böschungen**

Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke und öffentlichen Flächen ohne betonierte Stützmauern anschließen.

#### **4.13 Regenwasserversickerung**

Das auf den Grundstücken von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist zur Verringerung des Wasserabflusses und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

#### **4.14 Abstandsflächen**

Es sind die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung einzuhalten.

### **5. Hinweise**

#### **5.1 Archäologische Bodenfunde**

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden sind Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

#### **5.2 Bodenschutz**

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die nicht überbauten Flächen sollen, soweit nicht Wege und Stellplätze angelegt werden, begrünt werden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetations-technische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

### **5.3 Regenwasserversickerung**

Für Versickerungen von Niederschlagswasser, die nicht gem. NWFreiV bzw. TRENGW erlaubnisfrei sind, muss ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Weilheim-Schongau eingereicht werden.

Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff.) erstellt werden.

Das ATV Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlichen verunreinigten Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ (Februar 2000) sind zu beachten.

Eine flächige Versickerung des Regenwassers über die bewachsene Bodenschicht wird empfohlen.

### **5.4 Freiflächengestaltung**

Es wird empfohlen, die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der vom Bauherrn mit dem Bauantrag einzureichen ist.

### **5.5 vorhandene Kabelleitungen**

Das Plangebiet wird von der 20-kV-Kabelleitung A 18 D1 der LEW berührt.

Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Baumbepflanzung freizuhalten. Im Bereich der Kabeltrasse sind Änderungen am Geländeniveau zu unterlassen, falls dennoch erforderlich, ist die Stellungnahme der LEW einzuholen. Die Baufirmen sind auf die vorhandene Kabelleitung hinzuweisen, vor Beginn der Baumaßnahmen ist ein genauer Kabel-Einmessplan beim LEW-Kundencenter Schongau zu beschaffen.

### **5.6 Immissionsschutz**

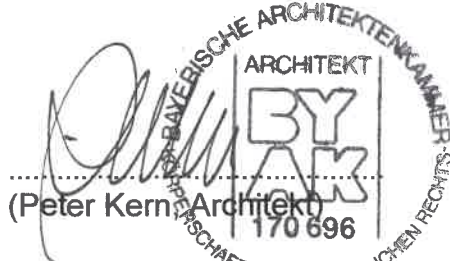
Es wird empfohlen, mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S.v. § 26 BImSchG vorzulegen. Diese muss nachweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel und die sich daraus ergebenden Immissionsrichtwertanteile an den nächstgelegenen vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Immissionsorten eingehalten werden.



## Verfasser

Gefertigt im Auftrag der Gemeinde Schwabsoien

Babenhausen, den *10.7.03*.....



Architekturbüro Kern  
Fürst-Fugger-Straße 3  
87727 Babenhausen  
Tel.: 08333/9217-0  
Fax: 08333/9217-20