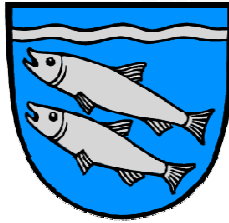


GEMEINDE PETTING



Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Wasserbrenner II“
und
Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Wasserbrenner“
mit integriertem Grünordnungsplan

FESTSETZUNGEN

Vorentwurf

Stand: 11.08.2016

Auftraggeber:

Gemeinde Petting
Hauptstraße 34
83367 Petting

Auftragnehmer:

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie
Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schuardt
Dipl.-Ing. (FH) Katinka Neher

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Wasserbrenner II“
und
Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Wasserbrenner“
mit integriertem Grünordnungsplan

für die Fl.-Nrn. 944/2, 944/15, 1195/1 und 1243/1 TF Gemarkung Ringham

Die Gemeinde Petting erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), dem Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), dem Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), diesen Bebauungsplan als Satzung.

Festsetzungen durch Text

§ 1 Art der baulichen Nutzung

Die in der Planzeichnung innerhalb des Geltungsbereiches mit GE gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Bauliche Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nrn. 3 (Tankstellen) und 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 5 BauNVO).

Die in § 8 Abs. 3 Nrn. 1, 2 und 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter“, „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ sowie „Vergnügungsstätten“ sind kein Bestandteil des Bebauungsplanes (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

Im Gewerbegebiet sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 und eine Geschossflächenzahl von maximal 2,4 zulässig.

§ 3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

Bei Haupt- und Nebengebäuden ist die Wandhöhe auf max. 8,40 m festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen werden durch die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.

Die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss darf maximal 20 cm über der dazugehörigen Erschließungsstraße „Planstraße 1“ liegen.

Für technisch erforderliche Anlagen, wie beispielsweise Kamine, Antennen, Kühlaggregate und Photovoltaikanlagen sind Ausnahmen zulässig, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen freigelegt werden.

§ 5 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Gestaltung

Im Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

Die überbaubare Fläche für sämtliche Gebäude wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der derzeit gültigen BayBO sind verbindlich.

Dächer:

Die Dächer sind für Haupt- und Nebengebäude wie folgt festgesetzt:

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 25° zulässig. Bei untergeordneten Bauteilen sind ebenfalls Flachdächer zulässig.

Die Dacheindeckungen sind einheitlich mit naturroten bis mittelbraunen sowie grauen, nicht glänzenden Dachsteinen bzw. Profildachsystemen herzustellen. Dachverglasungen bis zu einem Drittel der Dachfläche und Photovoltaik- sowie Solaranlagen sind zulässig. Die Photovoltaik- und Solaranlagen sind in die Dachflächen zu integrieren. Aufständereien sind nicht zulässig. Auf den Flachdächern der untergeordneten Bauteile ist Dachbegrünung oder Kiesdeckung zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig.

Fassaden:

Die Verwendung von grellfarbigen Anstrichen ist unzulässig.

§ 6 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (Art. 8 BayBO). Auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen sowie bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig.

Frei stehende Werbeanlagen mit einer Größe von 10,00 m² sind zulässig. Fahnenmasten bis 10 m Höhe sind zulässig.

Werbeanlagen auf den Dächern und über die Traufhöhe der Gebäude hinausragende Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 7 Beleuchtung

Die betriebsbedingt erforderliche Außenbeleuchtung hat unter ausschließlicher Verwendung von insektenschonender Beleuchtung (LED-Lampen, ohne UV-Lichtanteil) zu erfolgen und ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

§ 8 Einfriedungen

Als Einfriedung sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune ohne Sockel und mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm herzustellen. Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Die Einfriedungen sind mit standortheimischen Sträuchern zu hinterpflanzen.

§ 9 Verkehrsflächen / ruhender Verkehr

Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück außerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen herzustellen.

Pro 5 Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen (Arten siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung).

Stellplätze sind aus versickerungsfähigen, offenen Materialien herzustellen.

Die Haupteinfriedungsstraße ist einseitig mit einem 2,00 m breiten und mit Bäumen bepflanzten Begleitgrün herzustellen. Im Bereich des Straßenbegleitgrüns ist die Anlage von öffentlichen Stellplätzen und Grundstückszufahrten zulässig.

§ 10 Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691:2006-12 für Gewerbegebietsflächen:

Teilfläche	$L_{EK,tags}$ in dB(A)	$L_{EK,nachts}$ in dB(A)
GE1 und GE 2	66	55

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Im konkreten Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten nachzuweisen, dass die so ermittelten Immissionsanteile an den relevanten Immissionsorten nicht überschritten werden.

§ 11 Abwasserentsorgung

Schmutzwasser ist in die örtliche Schmutzwasserkanalisation einzuleiten.

§ 12 Versickerung und Ableitung von Regenwasser

Das Niederschlagswasser des bestehenden Gewerbegebietes „Wasserbrenner“ ist künftig in das neu geplante Regenversickerungs- und Rückhaltebecken einzuleiten.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen des neu geplanten Gewerbegebietes „Wasserbrenner II“ ist in einer seitlich entlang der Erschließungsstraße herzustellenden Mulde über die belebte Oberbodenschicht vorzureinigen und anschließend ebenfalls in das neu geplante Regenversickerungs- und Rückhaltebecken einzuleiten.

Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen aus dem Gewerbegebiet „Wasserbrenner II“ ist flächenhaft über eine belebte Oberbodenschicht auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern (Mulden-Rigolen-System). Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann direkt Rigolen zugeführt werden.

Sollte eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein, so kann das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke dem neu geplante Regenversickerungs- und Rückhaltebecken zugeführt werden.

Das Regenversickerungs- und Rückhaltebecken ist über das bestehende Entwässerungsgrabensystem in den Vorfluter (Sur) abzuleiten. Das Regenrückhaltebecken ist in Erdbauweise ohne Uferbefestigungen herzustellen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Vom Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmtes Konzept zur Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENNOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.

§ 13 Grünordnung

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind Gehölzpflanzungen entsprechend den Festsetzungen durch Planzeichen durchzuführen. Eine Abweichung vom festgesetzten Baumstandort von bis zu 5 m ist zulässig.

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist pro 500 m² privater Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Im Bereich der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist ein Waldmantel unter Verwendung von Sträuchern und Heistern herzustellen und zu erhalten.

Am Südostrand des Gewerbegebietes ist entlang der Erschließungsstraße eine Ortsrandeinguünung mit Sträuchern und Solitäräumen herzustellen.

Für die Bepflanzung sind standortheimische Bäume gemäß der Artenliste im Anhang der Begründung zu verwenden. Nachfolgende Mindestpflanzqualitäten werden für alle Neupflanzungen festgesetzt:

- Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, StU 18-20
- Heister: Hei, 3xv, 150-200
- Sträucher: v.Str., 3-8 Triebe, 60-100

Bei Ausfällen von Gehölzen, die durch Planzeichen oder Text festgesetzt sind, besteht eine Wiederanpflanzungspflicht von Gehölzen gleicher Qualität.

Die Grünflächen sind dauerhaft zu unterhalten. Eine Überbauung der Grünflächen ist unzulässig.

Die Maßnahmen zur Baugebietsdurchgrünung auf dem jeweiligen Privatgrund sind innerhalb von 2 Jahren nach „funktionaler“ Fertigstellung des ersten Hauptgebäudes auszuführen.

Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, in dem mindestens die

- Lage / Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen sowie die Höhenlagen der angrenzenden Grundstücke / Erschließung, bezogen auf NN,
- die Berechnung der GRZ und
- die Maßnahmen der Grünordnung dargestellt sind.

§ 14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 10.780 m² erforderlich.

Insgesamt werden auf den Kompensationsflächen innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 994/2 TF 6.550 m² angerechnet. Die restlichen 4.230 m² des erforderlichen Kompensationsflächenbedarfes werden vom gemeindlichen Ökokonto auf den Fl.-Nrn. 703 TF und 879 TF Gmkg. Petting abgebucht. Bei der Berechnung der abzubuchenden Fläche ist ein anrechenbarer Faktor von 1,25 zu Grunde zu legen. Daraus ergibt sich eine abzubuchende Fläche von $4.230 \text{ m}^2 / 1,25 = 3.384 \text{ m}^2$.

Für alle Pflanzungen sind standortgerechte, autochthone Gehölze zu verwenden. Bei Ausfällen von Gehölzen besteht eine Wiederanpflanzungspflicht.

Waldmantel mit Heistern und Sträuchern: Fl.-Nr. 994/2 TF innerhalb des Geltungsbereiches:

Es werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Anlage eines 5- bis 6-reihigen Waldmantels unter Verwendung von Sträuchern und Heistern. Es sind 10 % Heister zu pflanzen. Als Pflanzraster wird ein Abstand von 1,5 m x 1,5 m festgesetzt.
- Anlage eines südlich vorgelagertem kräutereichen Saumes durch Reduzierung der Mahd auf 1 x aller 2 Jahre.
- Pflanzung von Solitärbäumen mit Anlage eines 3- bis 5-reihigen Feldgehölzes mit eingestreuten Bäumen entlang der Nordostgrenze der Fl.-Nr 322. Verwendung von autochthonen, standortheimischen Sträuchern und Bäumen. Pflanzraster wird ein Abstand von 1,5 m festgesetzt.
- Entwicklung einer arten- und blütenreichen extensiven Wiese durch Ansaat von autochthonem Saatgut (z. B. Rieger-Hofmann), unter Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Düngung. Die Mähwiese ist in den ersten 3 Jahren 3- bis 5-mal zu mähen (Aushagerungsmahd). Anschließend ist die Mähwiese zweimal im Jahr (1. Mahd ab 15.06., 2. Mahd ab 01.09.) zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.

- Anlage eines naturnahen Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens in Erdbauweise mit unterschiedlichen Böschungsneigungen, Feuchtegradienten und umgebenden Hochstaudenfluren.

Es sind standortheimische Bäume gemäß der Artenliste im Anhang der Begründung zu verwenden. Nachfolgende Mindestpflanzqualitäten werden für alle Neupflanzungen festgesetzt:

- Großkroniger Laubbaum: Hochstamm, 3xv, StU 16-18
- Heister: Hei, 3xv, 150-200
- Sträucher: v.Str., 3-8 Triebe, 60-100

§ 15 Artenschutz

Die Rodung des Gehölzbestandes um das bestehende Regenrückhaltebeckens ist ausschließlich außerhalb der Brut-, Nist- und Fortpflanzungszeiten in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar (Zeitraum gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatSchG) zulässig.

Hinweise durch Text

1. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-
nichtung und Vergeudung zu schützen.

2. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler, die bei den Bauarbeiten eines Bauvorhabens zutage treten, unterliegen
der gesetzlichen Meldepflicht und müssen dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege
unverzüglich bekannt gemacht werden. Bei der Genehmigung eines Vorhabens ist der An-
tragsteller dahingehend zu unterrichten.

3. Leitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
sind unterirdisch zu verlegen. Kabelverteilerschränke sind einzugrünen.

4. Baumfallzone

Im Bereich der Baumfallzone sind ausschließlich Gebäude mit einem statisch verstärkten
Dachstuhl zulässig.

Der Bauwerber verpflichtet sich gegenüber dem Grundstücksnachbarn (Waldfläche) einen
Haftungsverzicht zu erklären. Der Haftungsverzicht ist dinglich zu sichern (Haftungsaus-
schlusserklärung als Grunddienstbarkeit). Die Gemeinde stellt ein entsprechendes Muster
zur Verfügung.

5. Geruchsimmissionen

Die von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen
Betrieben ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterun-
gen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden. Insbesondere auch
dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen
oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Ernte-
zeit solche Arbeiten erzwingt.

Verfasser: Planungsbüro Schuardt
Traunstein, den 11.08.2016

Gemeinde Petting
Petting, den

.....
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schuardt
Landschaftsarchitekt

.....
Karl Lanzinger, 1. Bürgermeister