

Festsetzungen für das neue Gewerbegebiet

Neue Festsetzungen (Planzeichenerklärung, Planungsrechtliche Festsetzungen) gelten nur für den Bereich der Änderung (Hurst.-Nr. 99, 99/2 und 99/3)

1. PLANZEICHENERKLÄRUNG:

- Grenze des Geltungsbereiches
- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze
- Bestehende Grundstücksgrenze
- Flurstücknummer
- Best. Gebäude
- Maßangabe in Metern
- Anbauverbotszone zur ST 2108 mit Angabe des Bauverbotsabstandes zum Fahrbahnrand
- Flächen für Stellplätze
- Best. Baum
- Randeingrünung mit Angabe der Mindestbreite

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN:

- GE** Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO
Nicht zugelassen sind:
- Tankstellen im Sinne § 8, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO
- Im Gewerbegebiet GE sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal **650 m²** zulässig und sind auf Sortimente zur Deckung des örtlichen Bedarfs (keine Lebensmittel, **ausgenommen Getränkemärkte/-fachhandel**) zu beschränken.
- o** Offene Bauweise nach § 22 BauNVO
- 0,60** maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO
- (1,2)** maximal zulässige Geschosflächenzahl GFZ nach § 20 BauNVO
- Grenzabstände** Die Abstandsflächen gemäß Art. 6, Abs. 5 Satz 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten.
- WH Traufe =max. 7,00 m** maximal zulässige Wandhöhe Oberkante Dachtraufe des Gebäudes
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (bei Flachdächern bis zur Oberkante der Attika)
- WH First =max. 10,00 m** maximal zulässige Wandhöhe Oberkante Dachfirst des Gebäudes
Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut
- Dachformen:**
SD Satteldach, Dachneigung 18-25°
SD symmetrisch mit gleicher Dachneigung
First in Längsrichtung des Gebäudes
Dachdeckung mit Ziegeln, Pfannen oder Blecheindeckung
Farbe Ziegelrot, Braun und Grau (jewe. nicht glänzend)
PD Pultdach, Dachneigung 7-25°
First in Längsrichtung des Gebäudes
Dachdeckung mit Ziegeln, Pfannen oder Blecheindeckung
Farbe Ziegelrot, Braun und Grau (jewe. nicht glänzend)
FD Flachdach, Dachneigung 0-6°
Mit Folie, Kies oder Begrünung

Solaranlagen Solaranlagen (Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren) auf Dächern sind nur zulässig, wenn sie in der Dachfläche integriert oder parallel zu dieser in einem Abstand von max. 20cm – gemessen von der Oberkante Dachfläche bis Oberkante Solaranlage – angeordnet werden.
Bei Flachdächern sind Solaranlagen mindestens 1,50m von der Gebäudeaußenkante abzurücken, die Höhe der Aufständigung von Solaranlagen wird bei Flachdächern auf max. 0,80m (Oberkante Dachhaut bis Oberkante Solaranlage) begrenzt.

Schema der Nutzungsschablone:

Nutzungsart	Bauweise
GRZ	Dachform
Grundflächenzahl	Dachneigung
GFZ	
Geschosflächenzahl	
WH	FH
Traufseitig	Firsthöhe

Freiflächengestaltungsplan:

Im Rahmen der einzelnen Bauvorlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der von einem qualifizierten Landschaftsarchitekten oder Grünplaner erstellt ist.

Grünordnung:

Private Grundstücksbereiche:
Alle Flächen des Grundstücks, außer Zufahrten, Stellplätze, Zugänge und Bewegungsfächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 20% davon sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.

Je Baugrundstück müssen je angefangenen 300m² Grundstücksfläche mindestens ein Großbaum oder 2 Kleinbäume gepflanzt werden.

Stellplatzreihen sind spätestens nach 5 aufeinanderfolgenden Stellplätzen mit einer Baumpflanzung zu untergliedern. Spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit sind die Pflanzungen auszuführen.

Private Verkehrsflächen:

Zuwege und Zufahrten sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.

Randeingrünung zur Staatsstraße 2108:

Die Ortsrandeingrünung zur Staatsstraße 2108 im westlichen Bereich ist auf die im Plan angegebene Breite zu 80 % mit Sträuchern und Gehölzen zu bepflanzen. Davon sind 95 % Sträucher und 5 % Bäume als Heister 150-200 cm zu verwenden.

Pflege und Ersatz von Gehölzstrukturen:

Gehölzstrukturen sind durch regelmäßige Pflege zu erhalten und zu sichern. Diese Arbeiten sind durch qualifizierte Fachfirmen oder geschultem Personal auszuführen. Kappungsschnitte sind unzulässig. Bei Verlust von Pflanzungen ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der nächsten Pflanzperiode zu leisten.

Zulässige Geländeänderungen:

Abgrabungen und Aufschüttungen des natürlichen Geländeniveaus sind nur bis max. ± 50cm gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Solche Abgrabungen und Aufschüttungen sind als natürliche Böschungen auszuführen, Stützwände sind dafür nicht zulässig.

Ausnahmen bilden lediglich evtl. notwendigen Geländeabgrabungen für Lade- und Lieferrampen.

Festsetzungen zum Immissionsschutz:

Bei Bauvorhaben innerhalb des GE-Gebietes ist ein Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung des Immissionsschutzes durchzuführen. Mittels einer schalltechnischen Untersuchung ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen schutzbedürftigen Wohnnutzungen östlich der Guglweilerstraße zu erbringen. Hierbei ist die gewerbliche Vorbelastung (Lebensmittelmärkte, Bauhof mit Teilfläche GE 1, Feuerwehr) zu berücksichtigen.

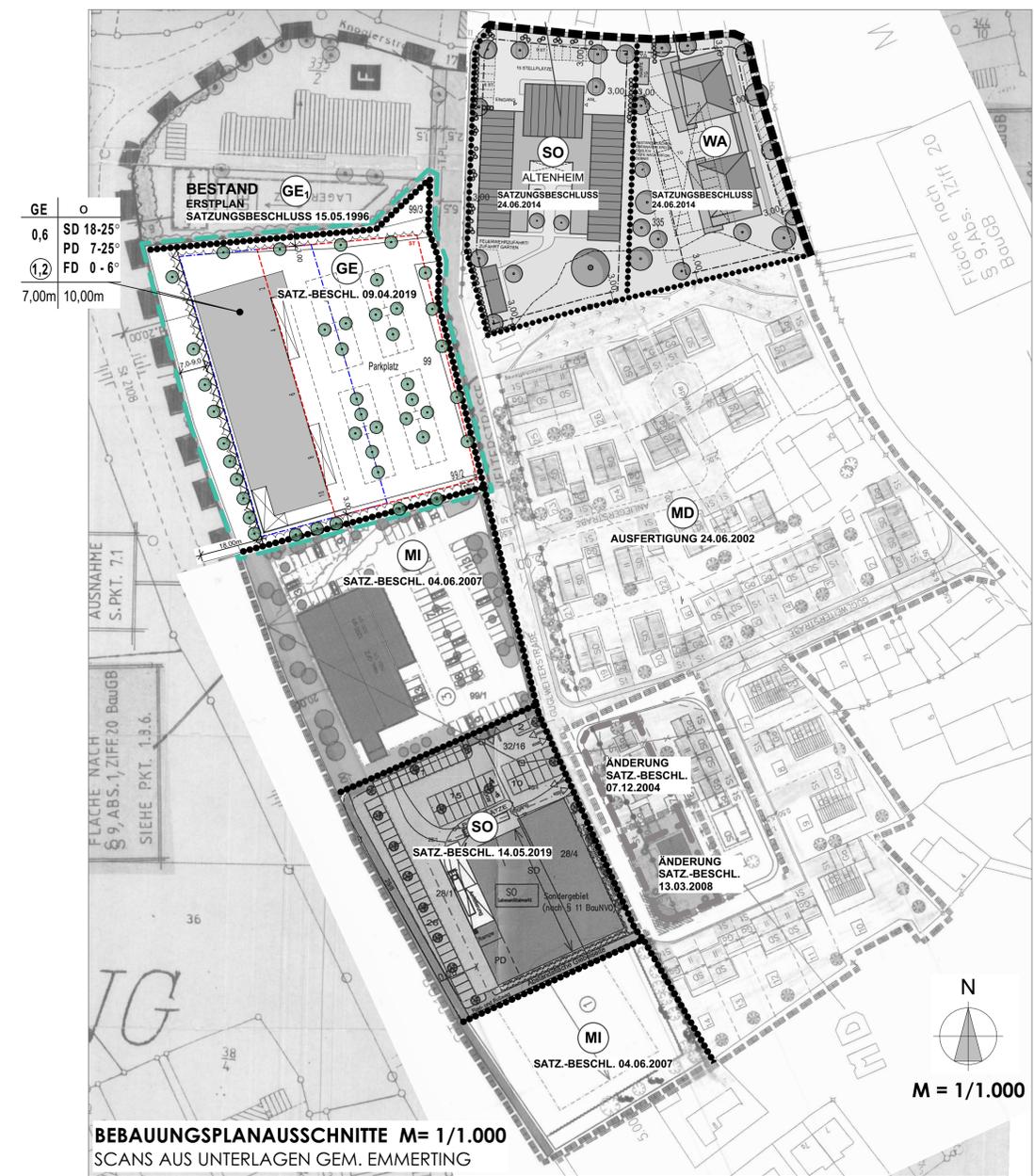
Wohnnutzungen für Betriebsangehörige sind nur ausnahmsweise zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis zu erbringen, dass diese zu keiner Einschränkung der gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des GE-Gebietes führen.

Ausnahmgenehmigung bei Gewerbegebiet:

Die Bauverbotszone zur ST 2108 kann an der Südwestecke des Grundstückes Flurst.-Nr. 99 ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Bebauung in diesem Bereich einen Abstand von mind. 18,00m zum Fahrbahnrand der Staatsstraße ST 2108 aufweist.

Hinweis:

Gemäß den vorliegenden Untersuchungen liegen Teile des Gemeindegebietes im Bereich einer Belastung mit PFOA. Aus diesem Grund kann nach derzeitigem Kenntnisstand eine Belastung der gegenständlich durch die Planung betroffenen Böden durch PFOA nicht ausgeschlossen werden. Für Bewertung und Verwendung des Bodenaushubes gelten grundsätzlich die „Leitlinien zur vorläufigen Bewertung von PFC-Verunreinigungen in Wasser und Boden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung. Bei Bodenaushub unter 500 m³ und örtlicher Verwendung des Aushubs kann in Hinblick auf den Grundwasserschutz auf Untersuchungen verzichtet werden. Bei Bodenaushub über 500 m³ ist eine entsprechende Untersuchung erforderlich. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Landratsamt Altötting und dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abzustimmen.



VERFAHRENSVERMERKE
ZUR 9. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14
„AN DER STAATSTRASSE ST 2108“ (ÄNDERUNG AUF FL.-NR. 99, 99/2 UND 99/3)



GEMEINDE EMMERTING

LANDKREIS ALTÖTTING
REG. BEZIRK OBERBAYERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

„AN DER STAATSTRASSE ST 2108“
9. ÄNDERUNG
AUF FL.-NR. 99, 99/2 und 99/3

M=1/1.000

ENTWURFSVERFASSER: M. BRODMANN ARCHITEKTURBÜRO
LUDWIGSTR. 55
84524 NEUÖTTING

DATUM: 22.10.2024