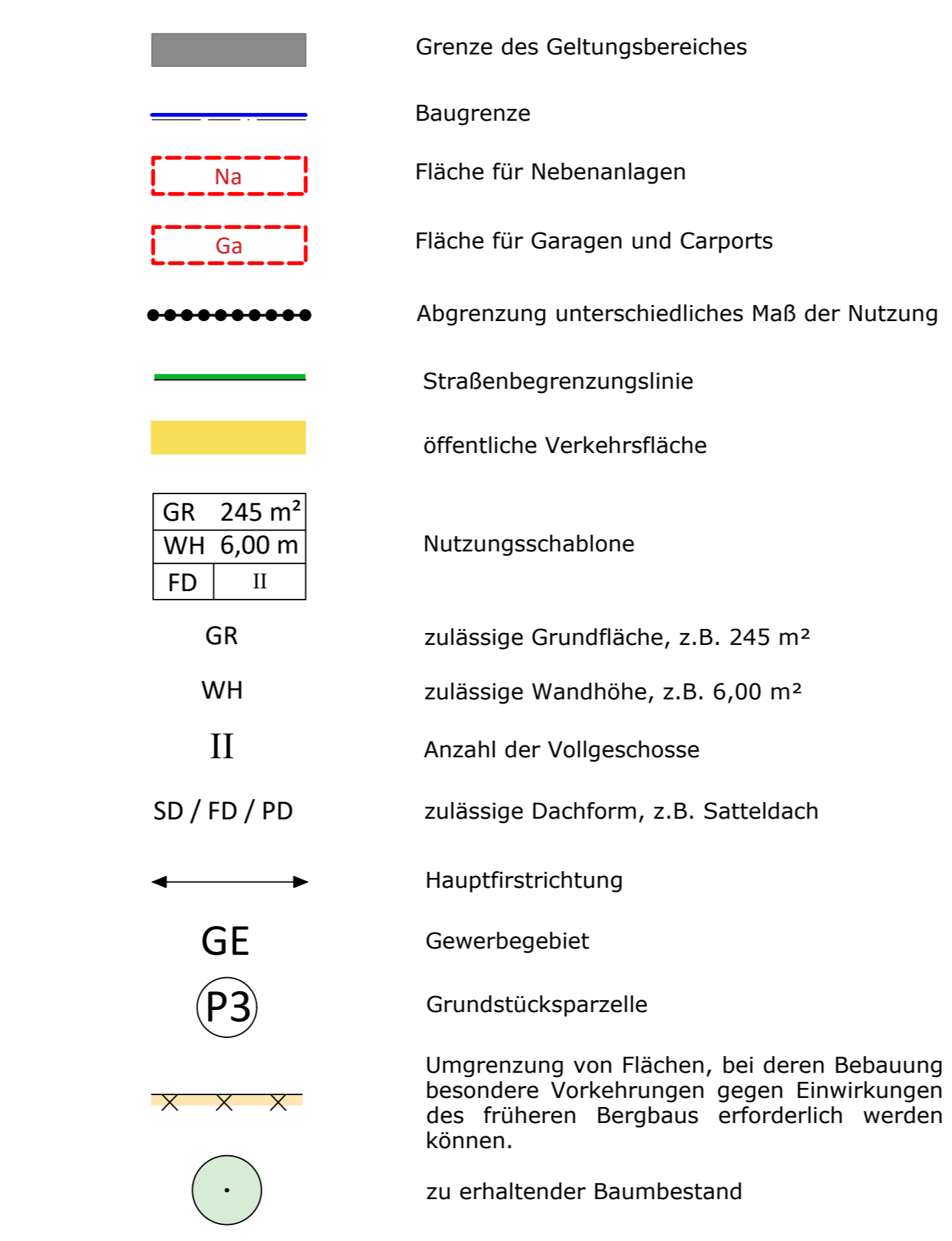


Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 "Ehemaliges Kraftwerksgelände" ersetzt vollständig den Planteil sowie die Festsetzungen des Urplans aus dem Jahr 1995, rechtsverbindlich bekanntgemacht am 21.08.2001, dessen 1. Änderung, rechtsverbindlich bekanntgemacht am 26.07.2010 sowie dessen 2. Änderung, rechtsverbindlich bekanntgemacht am 01.04.2011.

B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

- Art der baulichen Nutzung
 - Das Bauland wird gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet **GE** festgesetzt.
 - Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO sind unzulässig. Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zugelassen.
 - Das Gewerbegebiet soll vorwiegend dem produzierenden Gewerbe dienen.
 - In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren flächenhaftes, emissionswirksames Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 59dB(A) je Quadratmeter tagsüber (6.00 - 22.00 Uhr) und 44 dB(A) je Quadratmeter nachts nicht überschreitet. Bezugspunkt ist dabei der Rand des südlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes. Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile für die einzelnen Betriebsparzellen ist nur das Abstandsmaß nach Gleichung 4 der VDI - Richtlinie 2714 für die Schallausbreitung im Vollraum (Ko= 0 dB) ohne Zusatzdämpfung zu berücksichtigen.
 - Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden.
 - Einfriedungen und bauliche Anlagen zur Aufnahme von beweglichen Abfallbehältern unterliegen nicht diesen Ausnahmsbeschränkungen.
- Maß der baulichen Nutzung
 - GR 245 m²: Die Höchstzulässige Grundfläche (GR) beträgt z.B. 245 m². Die maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 80 von Hundert auf dem gesamten Baugrundstück überschritten werden. Hiervon ausgenommen ist die Flurnummer 1353/83. Hier darf die GR durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 40 von Hundert auf dem gesamten Baugrundstück überschritten werden.
 - WH 6,00 m: maximal zulässige Wandhöhe (WH) hier z.B. 6,00 m. Die Wandhöhen werden gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Dachhautoberkante bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand.
 - Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Wandhöhe, gemessen von der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand, im Mittel 4,00 m, für Nebenanlagen 3,00 m.
- Bauweise
 - Im Geltungsbereich sind die Gebäude in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten.

- Nebenanlagen sind grundsätzlich nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen mit einer Grundfläche von bis zu maximal 15 m².
- Die Abstandsflächen richten sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.
- Außentreppe und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,20 m sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- Bauliche Gestaltung
 - Für Hauptgebäude, Garagen/Carports und Nebenanlagen sind Satteldächer, Flachdächer sowie Pultdächer zulässig.
 - Die zulässige Dachneigung bei Satteldächern beträgt 22° - 25°, für Pultdächer 10° - 25°.
 - Dachgauben und Dacheinschnitte sind unzulässig. Quergiebel sind zulässig.
 - Satteldächer und Quergiebel sind mit mittigem First auszuführen und müssen einen Dachüberstand von min. 0,80 m aufweisen. Grenzständige Gebäude müssen mit einem Dachüberstand von 0,20 m ausgeführt werden.
 - Dacheindeckungen für Satteldächer sowie Pultdächer sind aus Tonziegel in naturroter Farbe oder Betondachsteine in gleicher Farbgebung zulässig. Flachdächer können in Belch ausgeführt werden.
 - Lagerflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Oberbelag herzustellen (Pflaster oder Rasenstein).
 - Einfriedungen sind nur als offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

- Grünordnung
 - Die Fläche des Geltungsbereiches ist ein ehemaliges Abbruchgelände, deshalb wird besonderer Wert auf die Wiederherstellung einer naturgemäßen Grüngestaltung der unbebauten Flächen gelegt. Bäume mit einem StU von 1,00 m in 1,00 m Höhe müssen dauerhaft erhalten bleiben.
 - Für die Auswahl der Pflanzen kommen nur einheimische, standortgerechte Pflanzengesellschaften in Frage:

Großbäume:	Bergahorn, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde Stammumfang: 16/18 cm
kleinere Laubbäume:	Birke, Eberesche, Mehlbeere
Großbäume:	Hartriegel, Haselnußtrauch, Pfaffenhütchen, Liguster, Heckenkirsche, Hundsrose, Wolliger Schneeball, Alpenjohannesbeere

- Entlang der Brentenstraße ist eine Alleebepflanzung vorzusehen, bestehend aus Großbäumen, z.B. Winterlinde.
- Unterpflanzungen zur Sicherung von Böschungen mit Sträuchern müssen gemäß des Pflanzschemas des Landratsamtes Miesbach ausgeführt werden.
- Die abgetragene Böschung an der Ostseite des Geltungsbereiches ist in die Grünordnung mit einzubeziehen und durch Bepflanzung zu sichern. Wegen der angrenzenden 110 KV-Umspannanlage sind im Böschungsbereich keine Großbäume zulässig. Lediglich am Böschungsfuß ist eine Bepflanzung mit kleinkronigen Bäumen z.B. Eberesche, Mehlbeere möglich. Die Böschungsbepflanzung muss mit Sträuchern erfolgen.
- Die neu zu pflanzenden Bäume müssen in der Pflanzqualität von 16 - 18 cm StU; innerhalb der Pflanzperiode, die auf die Nutzungsaufnahme folgt gepflanzt und dauerhaft erhalten werden.
- Bei Ausfall zu erhaltender Bäume sind diese in einer Pflanzqualität von mind. 16 - 18 cm StU; 2 x verpflanzt in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

- Stellflächen
 - Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Hausham - Stellplatzrichtlinien in der jeweils gültigen Fassung - findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anwendung. Die Stellflächen sind pro Parzelle zu 50 % aus Rasensteinen bzw. einem wasserdurchlässigen Bodenbelag herzustellen.
- D. Hinweise durch Text**
- Sämtliche Bauvorhaben sind vor Nutzungsaufnahme an die Zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.
 - Sämtliche Bauvorhaben sind vor Nutzungsaufnahme an die Zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.
 - Unverschmutztes Niederschlagswasser von Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist vorrangig über die belebte Bodenzone zu versickern.
 - Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist an den vorhandenen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.
 - Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mittelungspflicht gemäß Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

- Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen und Pflanzungen tiefwurzelnder Sträucher zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- E. Hinweise durch Planzeichen**
-

Verfahrensvermerke

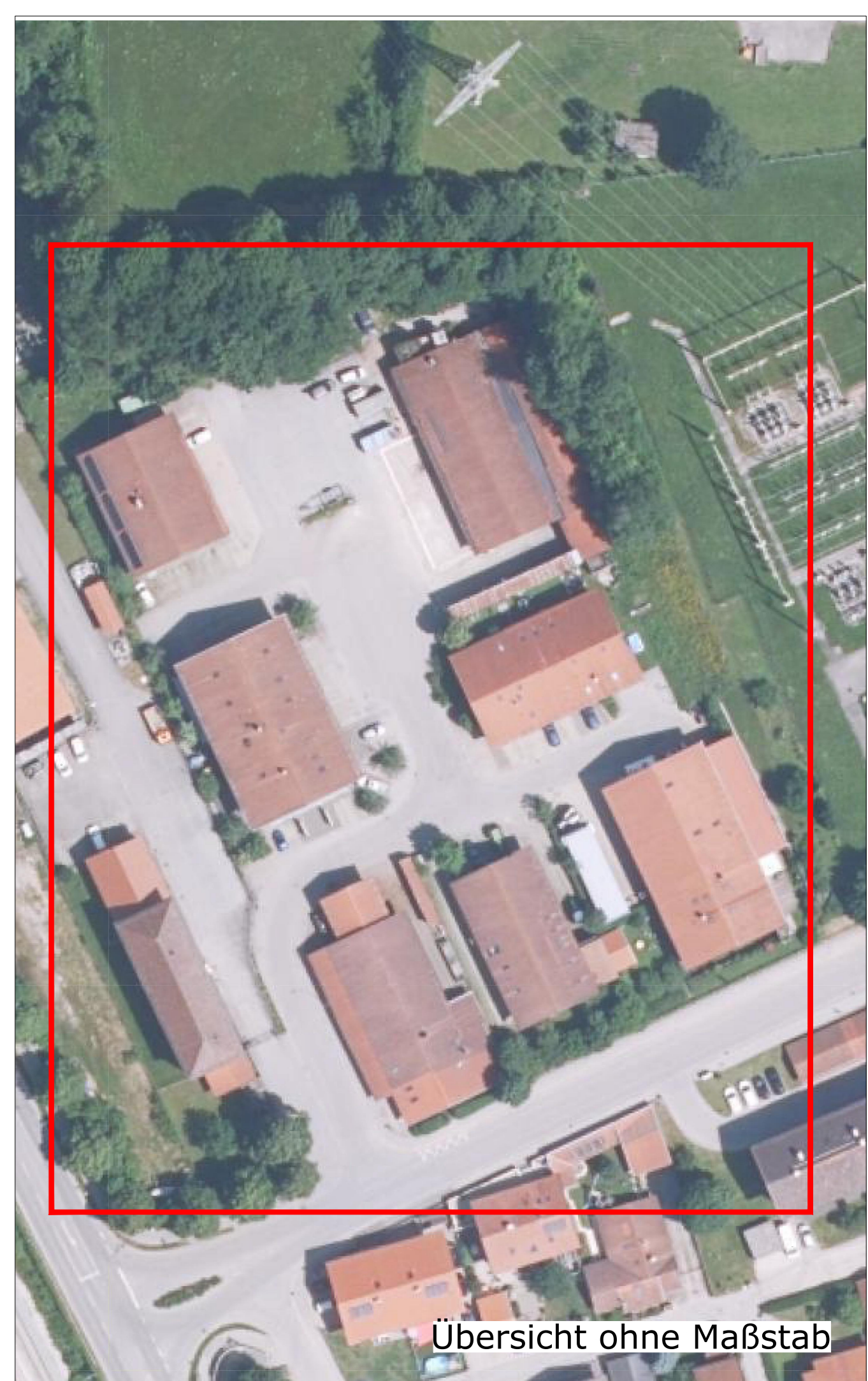
- Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Bau- und Umweltausschuss von Hausham am 28.06.2022 gefasst und am 11.07.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die öffentliche Auslegung des vom Bau- und Umweltausschuss am 13.12.2022 gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2022 hat in der Zeit vom 24.01.2023 bis 24.02.2023 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13.12.2022 hat mit Schreiben vom 19.01.2023 in der Zeit vom 24.01.2023 bis 24.02.2023 stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
- Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom ...13.12.2022.. wurde vom Bau- und Umweltausschuss von Hausham am 08.05.2023 gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Hausham, den 24.05.2023
 (Jens Zangenfeind, Erster Bürgermeister)

Hausham, den 26.05.2023
 (Jens Zangenfeind, Erster Bürgermeister)

Hausham, den 26.05.2023
 (Jens Zangenfeind, Erster Bürgermeister)

5. Ausfertigungsvermerk
 Dieser Plan ist der Urkundenplan.
 Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.



Gemeinde Hausham
Landkreis Miesbach

Bebauungsplan Nr. 10
"Ehemaliges Kraftwerksgelände"
3. Änderung

Planfertiger: **PLANUNGSBÜRO SENS**
Althausamer Straße 5
8 3 7 3 4 H a u s h a m

Plandatum: 13.12.2022 (öffentliche Auslegung)
08.05.2023 (Satzungsbeschluss)

Die Gemeinde Hausham erlässt auf Grund der §§ 1 bis 4 c sowie §§ 8, 9, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert, Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22) geändert und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert, diesen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil in der Fassung vom als

SATZUNG.