



B. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- Grenze des Geltungsbereiches
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung
- private Grünfläche
- Fläche für Feuerwehrzufahrten
- Fläche für Bewegungs- / Aufstellflächen Feuerwehr
- ▲ — — ▲ Einfahrt
- ▲ — — ▲ Feuerwehrzufahrt
- ☾ Fläche für Versorgungsanlage Elektrizität
- zu erhaltender Baum
- zu pflanzender Baum
- 22.76 Bemaßung
- z.B. 200 m² Grundfläche (GR)
- z.B. 6,50 m Wandhöhe (WH)

C. HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

- bestehende Grundstücksgrenzen
- bestehende Flurnummern
- bestehende Gebäude
- 143/10
- Schleppkurve Feuerwehr

D. FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 GE Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO
Unzulässig sind Anlagen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO sowie Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO.
- 1.2 GR 200 m² Die Höchstzulässige Grundfläche (GR) beträgt z.B 200 m².
Die maximal zulässige Grundfläche (GR) darf durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu 90 von Hundert auf dem gesamten Baugrundstück überschritten werden.
- 1.3 b abweichende Bauweise, die Länge der Gebäude darf 50,00 m überschreiten
- 1.4 WH 14,00 m maximal zulässige Wandhöhe (WH) hier z.B 14,00 m.
- 1.5 Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhautoberkante.
- 1.6 Die Oberkante Fertigfußboden darf im GE-Teilbereiche 1 - 3 maximal 0,30 m über dem natürlichen Gelände liegen. Im GE-Teilbereich 4 darf die Oberkante Fertigfußboden maximal 1,40 m über dem natürlichen Gelände liegen.
- 1.7 Die Geltung des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird angeordnet.

2. Bauliche Gestaltung

- 2.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 5° - 65°.
- 2.2 Dacheindeckungen sowie Außenwandfassaden dürfen nicht aus reflektierenden Materialien bestehen.
- 2.3 Satteldächer sind mit mittigem First auszuführen und müssen einen Dachüberstand von min. 0,60 m aufweisen.
- 2.4 Geländeänderungen im GE-Teilbereich 1 - 3 sind bis zu einer Aufschüttung bzw. Abgrabung von maximal 1,50 m zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Rampen (z.B Anlieferung).
- 2.5 Geländeänderungen im GE-Teilbereich 4 sind bis zu einer Aufschüttung bzw. Abgrabung von maximal 3,30 m zulässig. Dies gilt nicht für Zufahrten und Rampen.
- 2.6 Aufgeständerte Solaranlagen sind unzulässig.
- 2.7 Für die Zufahrten (insbesondere für die Feuerwehrzufahrt) und Rampen sind abweichend von den Festsetzungen D. 2.4 und 2.5 Geländeänderungen im hierfür erforderlichen Umfang, jedoch bis max. 2,00 m, zulässig.

3. Stellplätze / Garagen

- 3.1 Garagen und Stellplätze sind ausschließlich auf den Baugrundstücken sowie innerhalb des Bauraums zulässig. In der Zufahrts- sowie Aufstellfläche für die Feuerwehr sind diese unzulässig.
- 3.2 Die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen in der Gemeinde Hausham - Stellplatzrichtlinien i. d. F. vom 01.10.2010 - findet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Anwendung.

4. Erschließung

- 4.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Hierbei gelten die allgemeinen Regeln der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.10.2008 und die zugehörigen technischen Regeln (TRENGW 17.12.2008). Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, so ist an den vorhandenen Niederschlagswasserkanal anzuschließen.

5. Grünordnung:

- 5.1 Die neu zu pflanzenden Bäume müssen in der Pflanzqualität von 25 - 30 cm StU; 2. Wuchsordnung und der Artenliste (Anlage 2) entsprechend innerhalb der Pflanzperiode, die auf die Nutzungsaufnahme folgt gepflanzt werden. Der Standort darf bis zu 5,00 m vom angegebenen Standort abweichen.
- 5.2 Bei Ausfall zu erhaltender Bäume sind diese in einer Pflanzqualität von mind. 20 - 30 cm StU; 2 x verpflanzt der Artenliste (Anlage 2) in der auf den Ausfall folgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 5.3 Der zu erhaltende Baumbestand ist während der Bauzeit zu schützen. Die Bäume sind artgerecht zu pflegen. Die DIN 18920 und der RAS-LP-4 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbestandteilen und Vegetationsflächen sind bei Baumaßnahmen einzuhalten.
- 5.4 Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist je angefangene 5 m Grenzverlauf mindestens ein heimischer Strauch gemäß Pflanzliste in der privaten Grünfläche zu pflanzen.
- 5.5 Innerhalb der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen unzulässig.

6. Immissionsschutz

- 6.1 Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die Bestimmungen der sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, vom 26.08.1998, GMBI 1998, S. 503 zu beachten.
- 6.2 Der Beurteilungspegel der von den Anlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 1169/15, Gemarkung Hausham ausgehenden Geräusche darf einschließlich der Geräusche des dazugehörigen Betriebsverkehrs auf dem Anlagengrundstück folgenden Immissionsschutzrichtwert (IRW) nicht überschreiten (siehe Tabelle Schalltechnische Untersuchung Nr. 1309-2017/V02 vom 28.04.2017 des Ingenieurbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH).
- 6.3 Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den Immissionspegel tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die Tageszeit beginnt um 06:00 Uhr und endet um 22:00 Uhr.
- 6.4 Der Schalleistungspegel der Filteranlage inkl. Rohrleitungen und Containerbefüllung darf Lw "≤" 80" dB(A) nicht überschreiten. Der Betrieb der Anlage ist nur in der Zeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.
- 6.5 Neubau / Lagerhalle: Die Außenbauteile müssen eine Schalldämmung von Rw > 25 dB erreichen.

E. Hinweise

- 1 Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die Zentrale Wasserver- und Abwasserentsorgungsanlage anzuschließen.
- 2 Brandschutz
Die Bereitstellung des erforderlichen Löschwasserbedarfs ist durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gesichert.
- 3 Zur Bereitstellung des Löschwasserbedarfs ist das DVGW Arbeitsblatt W405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung, Technische Regeln) zu beachten.
- 4 Im Geltungsbereich sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.
Sollte bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.
- 5 Immissionsschutz - Im Rahmen des Schallschutznachweises im Bauantragsverfahren ist die seit 01.10.2018 in Bayern eingeführte Fassung der DIN 4109-1:2016-07 heranzuziehen.
Die Schalltechnische Untersuchung Nr. 1309-2017/V02 vom 28.04.2017 des Ingenieurbüros C. Hentschel Consult Ing.-GmbH ist Grundlage des Bebauungsplanes und zu beachten.

Verfahrensvermerke

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat von Hausham am gefasst und am ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 a BauGB). Die Öffentlichkeit konnte sich bis zum über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und äußern.
2. Die öffentliche Auslegung des vom Gemeinderat am gebilligten Entwurfes des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).
- Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat mit Schreiben vom in der Zeit vom bis stattgefunden (§ 4 Abs. 2 BauGB).
3. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom wurde vom Gemeinderat von Hausham am gefasst (§ 10 Abs. 1 BauGB).

Hausham, den

.....
(Jens Zangenfeind, Erster Bürgermeister)

4. Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan erfolgte am; dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Hausham, den

.....
(Jens Zangenfeind, Erster Bürgermeister)

5. Ausfertigungsvermerk

Dieser Plan ist der Urkundenplan.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundenplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.



Übersicht ohne Maßstab



Gemeinde Hausham
Landkreis Miesbach

Bebauungsplan Nr. 37
"Obere Tiefenbachstraße West"

Planfertiger

PLANUNGSBÜRO PALWITZ
Althausamer Straße 5
8 3 7 3 4 H a u s h a m



Plandatum

19.09.2019 (öffentliche Auslegung)

Die Gemeinde Hausham erläßt auf Grund der §§ 1 bis 4, 8, 9, 10 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanzV), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) diesen Bebauungsplan Nr. 37, in der Fassung vom als

SATZUNG.