

# Bebauungsplan „Gewerbegebiet - 2. Änderung“, Gemeinde Breitenenthal

Die Gemeinde Breitenenthal erläßt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Bauutzungsverordnung (BauNVO) sowie Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

## „Gewerbegebiet - 2. Änderung“ Breitenenthal

als Satzung. Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die von Kling Consult, Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, Krummbach, ausgearbeitete Bebauungsplanzzeichnung in der Fassung vom 18.07.2016, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften und der Begründung den Bebauungsplan bildet. Mit Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes treten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet“ vom 31. März 2000 und „Gewerbegebiet - 1. Änderung“ vom 14. November 2014 im Überschneidungsbereich außer Kraft.

### ZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Maßstab in Metern
- GEB**  
Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO  
Im Gewerbegebiet mit beschränkten Emissionen sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die während der Tagzeit (6.00 - 22.00 Uhr) einen pro m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen Schalleistungspegel von L<sub>w</sub> = 60 dB(A) und während der Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) einen pro m<sup>2</sup> Gewerbegebietsfläche abgestrahlten immissionswirksamen Schalleistungspegel von L<sub>w</sub> = 45 dB(A) nicht überschreiten.
- Baugrenze  
maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)  
maximal zulässige Geschosflächenzahl (GFZ)  
zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze  
abweichende Bauweise
- Es gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen.
- WH=12,0m  
Wandhöhe der Gebäude außerhalb der Schutzzone der 220/110 KV-Freileitung (Traufe bei Satteldächern bzw. Wandhöhe bei Flachdächern als Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Oberkante Dachhaut) in Metern siehe Planschrieb. Bezugspunkt ist in beiden Fällen die mittlere Fahrbahnoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße. Einzelne technische Anlagenteile (z. B. Lüfter, Silos, Kamine etc.) können diese max. Wandhöhe überragen.
- Bereich mit unterschiedlicher Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhe in der tatsächlichen Schutzzone der 220/110 KV-Freileitung
- Die maximale Unterbauungshöhen in den verschiedenen Bereichen werden wie folgt festgesetzt. Diese maximalen Bauhöhen gelten für Gebäude mit einer Dachneigung größer 15°. Bei Gebäuden mit einer Dachneigung kleiner bzw. gleich 15° muß die Unterbauungshöhe um 2 m in Bezug zur Unterbauungshöhe gemäß Tabelle vermindert werden. Die maximale Bauhöhe gilt für alle Bauteile, d. h. auch für Kamine, Lüfterrohre, Antennen, Silos, sonstige Dachaufbauten u. a.

Bereich	Unterbauungshöhe
1	538,7 m ü. NN
2	541,0 m ü. NN
3	543,7 m ü. NN
4	543,8 m ü. NN
5	541,5 m ü. NN
6	539,8 m ü. NN
7	538,0 m ü. NN
8	536,9 m ü. NN
9	538,2 m ü. NN
10	535,9 m ü. NN
11	536,1 m ü. NN

- Innere der Leitungsschutzzone ist die Errichtung von Wohnnutzungen (Betriebswohnungen) aus immissionsschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich unzulässig.
- Innere der Bereiche mit unterschiedlichen Unterbauungshöhen in der Leitungsschutzzone dürfen nur solche Pflanzen angepflanzt werden, die mit ihrer Endwuchshöhe die maximale Unterbauungshöhe nicht überschreiten (siehe hierzu Pflanzenempfehlung unter den Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen).
- Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden zulässig und dürfen die Oberkante/Traufe der Gebäude nicht überragen.
- private Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten  
Auf der „Privaten Grundstücksfläche mit Bindung zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern“ sind standortheimische Bäume und Sträucher (Artenliste siehe Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von je 2 m<sup>2</sup> Gehölz und ein Baum-/Strauchverhältnis von 1:25 einzuhalten.  
Anpflanzen von standortheimischen, hochstämmigen Laubbäumen - Bäume 1. Ordnung (Artenliste siehe Begründung) mit einer Pflanzqualität H, 4x verpflanzt, Stammumfang 20 - 25 cm.
- Anpflanzen von hochstämmigen, standortheimischen Laubbäumen
- Bei allen Pflanzmaßnahmen auf den „privaten Grundstücksflächen mit Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern - Eingrünung von Baugebieten“ sind standortheimische Arten zu verwenden. Die Pflanzung von standortfremden Nadel- und Ziergehölzen ist nicht zulässig.
- Grundstückseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen außerhalb der Sichtdreiecke dürfen max. 2,0 m hoch sein. Grundstückseinfriedungen sind mind. 1,0 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) in die Grünfläche oder Baufläche zurückzusetzen. Zaunsockel sind nicht zulässig.
- Für Einzelgebäude, für ausnahmsweise zulässige Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gelten folgende Festsetzungen:  
- Satteldach  
- Dachneigung 38° - 49°  
- Kniestock max. 0,9 m; gemessen wird von der Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk mit Oberkante Sparren
- öffentliche Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft  
Ausgleichsfläche mit folgenden Ausgleichsmaßnahmen:  
- Herstellung einer extensiven Wiesenfläche (Einseed. Mischung Nr. 06 Rieger-Hoffmann o.ä.),  
- Mahd max. 2x pro Jahr unter vollständiger Abfuhr des Mähgutes  
- keine mineralische oder organische Düngung  
- Veränderungen des natürlichen Geländes sind innerhalb der gekennzeichneten Flächen unzulässig

### HINWEISE, EMPFEHLUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Geltungsbereiche der rechtsverbindlichen Bebauungspläne „Gewerbegebiet“ und „Gewerbegebiet - 1. Änderung“ Breitenenthal außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches
- Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- vorhandenes Nebengebäude
- vorhandenes Hauptgebäude
- Gittermast Nr. 60 der LEW mit Geländeneive von ca. 532,34 m ü. NN
- elektrische Freileitung mit Bezeichnung
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

- Im Bauplan bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung wird der Nachweis gefordert, daß die für die Gewerbegebiete festgesetzten immissionswirksamen Schalleistungspegel durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Der Nachweis ist für die Immissionsorte an den nächstgelegenen Gebäuden mit schutzsensiblen Nutzungen zu führen. Lage und Höhe der maßgeblichen Immissionsorte sowie der Emissionsquellen sind der schalltechnischen Begutachtung als Bestandteil der Begründung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet“ zu entnehmen. Die Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgte nach den Berechnungsverfahren der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau in der Zeit der Bearbeitung gültigen Fassung (Mai 1987), wobei keine Bebauung und ebenes Gelände angesetzt wurden. Die sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergebenden Orientierungswerte sind als Immissionsrichtwerte anzusehen und zu betrachten. Die Geräuschkurve eines Betriebes dürfen die Anteile des ihnen zugewiesenen Anteils nicht überschreiten. Die tatsächliche installierte Schalleistung kann um die durch einen Schutz erzeugte Minderung höher ausfallen.
- Um die oberirdische Gebäudezuführung von Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherren empfohlen auf deren Grundstück ein erdverlegtes Leerrohr (DN 50) für die Fernmeldeversorgung vom Gebäude bis zum öffentlichen Grundstück zu verlegen.
- Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlichen Nutzflächen können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen werden.
- Unverschlussten Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) ist auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern, sofern die Sickerfähigkeit des Untergrundes gegeben ist und keine schädlichen Emissionen bzw. Immissionsstoffe z. B. über Kamine enthalten sind.
- Es wird empfohlen, die Zufahrten zu PKW-Garagen auf den privaten Grundstücksflächen und PKW-Stellplätze mit wasserundurchlässigen Belägen zu versehen (Schotterrasen, Pflaster mit Rasenfugen, Kiesbelag oder ähnliches).
- Es wird empfohlen, Wandflächen ohne Fensteröffnungen mit einer Länge von mehr als 10 m mit Fassadenranken zu beranken (siehe Artenliste zur Fassadenberankung in der Begründung).
- Unnötige Bodenversiegelungen sind zu vermeiden.
- Flächen, auf denen mit grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind wasserundurchlässig zu befestigen.
- Bei sämtlichen Bauvorhaben, die ganz oder teilweise innerhalb der Schutzzone der Hochspannungsleitung zu liegen kommen, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN-/VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind deshalb im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens der Lech-Elektrizitätswerke AG zur Stellungnahme zuzuleiten.
- Änderungen am Geländeneive im Bereich der Leitungsschutzzone der 220/110 KV-Freileitung sind den Lech-Elektrizitätswerken AG zur Stellungnahme vorzulegen.
- Eine Versickerung ist nur nach den Maßgaben des ATV-Regelwerkes A 138 zulässig. Umgangsbereiche mit wassergefährdenden Stoffen (Tankstellen, Schrott-, Containerstellplätze o.ä.) dürfen nicht über die Ränder entwässert werden.
- Die Dachdeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Leitungsschutzbereich der 220/110 KV-Freileitung zu liegen kommen, muß der DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.
- Unter den Leitersellen der 220/110 KV-Freileitung muß mit Eisabwurf gerechnet werden. Die Lech-Elektrizitätswerke AG übernimmt etwaige Schäden nicht.
- Nach DIN VDE 0105/7/83 Teil 1 ist bei Arbeiten in Spannungsnähe der 220/110 KV-Freileitung immer ein bestimmter Schutzabstand zu den unter Spannung stehenden Leitersellen einzuhalten.
- Von der 220/110 KV-Freileitung gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, daß die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) geforderten Grenzwerte für alle Grundstücke des Bebauungsplanes eingehalten werden. Vorsorglich wird darauf aufmerksam gemacht, daß durch die im Nahbereich der Freileitung vorhandenen magnetischen Felder bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flußdichten von etwa 1,0 bis 2,0 Mikrotesla (Tesla = Einheit für magnetische Flußdichte) Verschlechterungen der Bildqualität von Geräten auftreten können, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z. B. PC-Monitore).
- Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die während der Bauausführung innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, daß eine Annäherung von weniger als 4 m an die Leiterselle in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, daß Seile bei hohen Temperaturen weiter ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Auf das Merkblatt der Bau-Berufsgegenensschaft, „Bagger und Kran - Elektrische Freileitungen“ wird hingewiesen.
- In der Leitungsschutzzone sind die Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubarracken mit der Lech-Elektrizitätswerke AG abzustimmen.
- Für das Anpflanzen von Gehölzen innerhalb der Bereiche mit verschiedenen Unterbauungshöhen in der Schutzzone unter der 220/110 KV-Freileitung werden folgende standortheimische Arten empfohlen:  
Endhöhe bis 3 m:  
Lonicera xylosteum - Gewöhnliche Heckenkirsche  
Rosa canina - Hundrose  
Salix aurita - Ohr-Weide  
Endhöhe bis 4 m:  
Prunus spinosa - Schlehe  
Salix triandra - Mandel-Weide  
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder  
Endhöhe bis 5 m:  
Ligustrum vulgare - Gewöhnlicher Liguster  
Viburnum lantana - Welliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball  
Endhöhe bis 6 m:  
Corylus avellana - Haselnuß  
Euonymus europaeus - Gewöhnliches Pfaffenhütchen  
Salix cinerea - Asch-Weide, Grau-Weide  
Endhöhe bis 7 m:  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Sorbus aucuparia - Eberesche  
Endhöhe bis 8 - 10 m:  
Cornus mas - Kornelkirsche  
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Crataegus monogyna - Eingriffiger Weißdorn  
Malus sylvestris - Holz-Äpfel  
Rhamnus cathartica - Echter Kreuzdorn  
Salix purpurea - Purpur-Weide  
Salix viminalis - Korb-Weide, Hanf-Weide
- Auf die Einhaltung der DIN 14090 "Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken" ist zu achten.
- 20/1-kV-Leitung mit Schutzstreifen

### VERFAHRENSVERMERKE:

Der Gemeinderat von Breitenenthal hat in der Sitzung vom 18.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet - 2. Änderung“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 06.05.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2016 in der Zeit vom 17.05.2016 bis 17.06.2016 stattgefunden.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.04.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 17.05.2016 bis 17.06.2016 beteiligt.

Der Beschluss zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 29.07.2016 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2016 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Krummbach öffentlich ausgestellt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.08.2016 bis 09.09.2016 beteiligt.

Die Gemeinde Breitenenthal hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 10.10.2016 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.07.2016 als Satzung beschlossen.

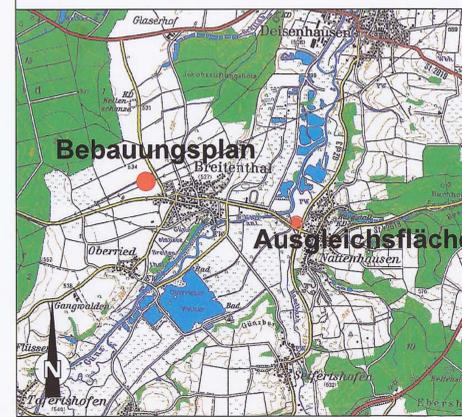
Der Bebauungsplan wurde ausgefertigt am 01.12.2016

Breitenenthal, den 01.12.2016  
Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

Der Satzungsbeschluss wurde am 08.12.2016 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Breitenenthal, den 08.12.16  
Unterschrift der 1. Bürgermeisterin

### ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1:40000



D					
C					
B					
A					
INDEX	ÄNDERUNG ALTERNATION	BEARBEITER PRINCIPAL	GEZEICHNET DRAWN BY	GEPRÜFT CHECKED BY	DATUM DATE
AUFTRAGGEBER: ORDERED BY:	Gemeinde Breitenenthal				
PROJEKT-TITEL: PROJECT TITLE:	Bebauungsplan "Gewerbegebiet - 2. Änderung"				
PLANBEZEICHNUNG: DRAWING TITLE:					

PROJEKT-NR.: PROJECT NO.:	10330 05	MASSSTAB: SCALE:	1:1000	BEARBEITER: PRINCIPAL:	Beck	DATUM DATE:	
				GEZEICHNET: DRAWN BY:	N/II	18.07.2016	
				GEPRÜFT: CHECKED BY:	Krause	18.07.2016	
				ZEICHNUNG NR. DRAWING NO.:			

