II	o
SD	DN 15 - 27°
0,5	

Präambel

Die Gemeinde Hohenfurch erläßt aufgrund § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 98 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) diesen Bebauungsplan als Satzung.

A) Zeichenerklärung für die Festsetzungen:

Zeichen	Bedeutung
(schwarze Strichlinie)	Grenze des Geltungsbereiches
(orange Fläche)	öffentliche Verkehrsfläche
(grüne Linie)	Verkehrsflächenbegrenzungslinie
(grüne Fläche)	öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün). Eine Unterbrechung des Straßenbegleitgrünstreifens in einer Breite von max. 6,0 m ist max. 2mal je Grundstück zulässig
(hellgrüne Fläche)	private Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
(blaue Linie)	Baugrenze
GE	Gewerbegebiet
GE/e	eingeschränktes Gewerbegebiet
MI	Mischgebiet
SD	Satteldach
II	Gebäudetyp: max. 2 Vollgeschosse: Erdgeschoß und Obergeschoß als Vollgeschoß oder als Kniestockgeschoß (I+D), über dem II. Vollgeschoß ist nur noch ein Kniestock bis max. 40 cm, gemessen an der Außenseite der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren zulässig.
I+D	Gebäudetyp: Erdgeschoß als Vollgeschoß, Dachgeschoß mit Kniestock mit max. 1,60 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren an der Außenseite der Außenwand. Dachgeschoß darf die Vollgeschoßgrenze überschreiten
(Linie mit Rauten)	20 KV-Hochspannungsleitung mit Schutzstreifen und max. Unterbauhöhe von 5,50 m. Die VDE-Richtlinie 0132 ist zu beachten.
DN 15 - 27°	Dachneigung, hier 15 - 27°
o	offene Bauweise
(Punktlinie)	Nutzungstrennlinie für die Art der Nutzung, Mischgebiet / eingeschränktes Gewerbegebiet
(0,5)	Geschoßflächenzahl, hier 0,5
(grüne Kreise)	zu pflanzende Bäume und Sträucher, keine Lagefestsetzung
+5+	Maßzahlen in Meter
(rotes Dreieck)	Sichtdreieck

B) Zeichenerklärung für die Hinweise

Zeichen	Bedeutung
—o—o—	bestehende Flurstücksgrenzen
—x—o—x—	aufzuhebende Flurstücksgrenzen
619	Flurstücksnummer
(Schraffur)	bestehende Haupt- und Nebengebäude
— — —	Parzellierungsvorschlag
(Kreissymbol)	geplante Trafostation
—◇—◇—	abzubauende 20 KV-Leitung

Höhe bis zu der gebaut werden darf?

C) Festsetzungen durch Text

1. Art der Nutzung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes wird, wie im Planteil abgegrenzt, als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO eingeschänktes Gewerbegebiet (GE/e) und als Gewerbegebiet (Ge) gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V. mit § 8 Abs. 3 Nr. 3 werden Vergnügungsstätten nicht zugelassen.

1.a. Mindestgrundstücksgröße

Für den gesamten Geltungsbereich wird für die Gewerbegrundstücke eine Mindestgröße von 1000 m² festgesetzt.

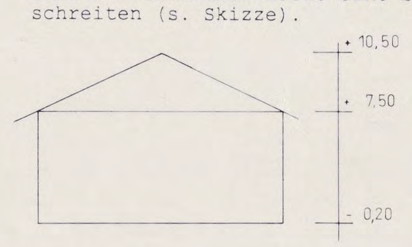
2. Maß der Nutzung:

Das Maß der Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzten Baugrenzen, durch die max. Geschoßflächenzahl von 0,5, die Anzahl der Vollgeschoße und die höchstzulässigen Wand- und Firsthöhen (Gebäudetyp).

3. Bauliche Gestaltung:

a) Wand- und Firsthöhen:

Die Wandhöhe bis Oberkante Dachhaut und die Firsthöhe darf zu der von der Kreisverwaltungsbehörde festzusetzenden Geländeoberfläche eine bestimmte Höhe nicht überschreiten (s. Skizze).



b) Dachformen- und Eindeckungen für Hauptgebäude:

Im Geltungsbereich sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 - 27° zulässig.
Die Eindeckung hat mit Dachsteinen in roten Farbtönen zu erfolgen.
Gauben und Dachausschnitte (negative Gauben) sind unzulässig.
Es sind allseits Vordächer mit mindestens 50 cm vorzusehen.

c) Außenwände:

Für die Gestaltung der Außenwände sind folgende Materialien zulässig:

Im Geltungsbereich:
Verputzte Mauerflächen, Holzverkleidungen, Sichtbeton für untergeordnete Bauteile (z.B. Pfeiler) und nichtverspiegeltes farbloses Glas. Großflächige Kunststofflichtbänder sind an den Fassaden unzulässig.

d) Baukörperform:

Als Grundform für die Hauptgebäude ist ein Rechteck zu verwenden, deren Traufseite mindestens 1/5 länger sein muß als die Giebelseite.

Die Baukörperlänge wird zur Sicherung einer kleinteiligeren Struktur auf max. 30 m beschränkt.

4. Nebengebäude, Stellplätze und Garagen

Die Aufstellung von Wellblechgaragen, Kleintierställen sowie Stellplätze für Wohnwagen, Boote und oberirdischer Lagerbehälter für flüssige und gasförmige Stoffe im Freien ist im Geltungsbereich nicht gestattet.
Garagen, Nebengebäude und Stellplätze für die betriebseigenen Kraftfahrzeuge sowie von Bediensteten und Bauherrn sind auf dem Betriebsgelände innerhalb der Baugrenzen unterzubringen. Die Zahl der erforderlichen Stellplätze und Garagen wird durch die jeweils gültigen Landkreisrichtlinien bestimmt.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden sind so anzuordnen, daß die Traufhöhe nicht überschritten wird.
Werbeanlagen auf den Dachflächen, Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.
Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Größe von 2 m² nicht überschreiten.
Fahnen sind nur kurzfristig (Werbewoche, Schlußverkauf, Betriebsfeiern etc.) zulässig.
Zulässig ist nur eine Eigenproduktwerbung.

6. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind nur max. 1,50 m hohe Maschendrahtzäune zulässig. Türen und Tore sind im Material auf das Zaunbild abzustimmen.
Zaunsockel sind unzulässig.
Zu- und Ausfahrten zum Betriebsgrundstück sind nur max. zweimal je Grundstück bis zu einer Breite von 6 m zulässig.
Zäune sind gruppenartig mit Sträuchern zu hinterpflanzen.

7. Versiegeln von Flächen auf den Bauparzellen

Wasserundurchlässig versiegelte Flächen werden auf max. 0,2 Grundflächenzahl (GRZ) (Fläche ohne Gebäude) beschränkt. Alle Lagerflächen und Stellplätze sind wasserdurchlässig auszubilden. Wasserundurchlässige Beläge sind nur für Erschließungsstraßen und Arbeitsflächen im Freien zulässig.

8. Sichtdreiecke

Die Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung über 0,8 m Höhe bezogen auf die Straßenmitte freizuhalten. Einzelstehende hochstämmige Bäume (Astansatz über 2 m Höhe) sind zulässig.

9. Immissionsschutz

9.1 Luftreinhaltung:

9.1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die im Anhang der 4. BImSchV (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen) vom 24.07.1985 in der jeweils aktuellen Fassung genannt sind und nach den §§ 4 und 19 BImSchG einer Genehmigung bedürfen.

9.1.2 Im MI- und GE/e-Teil sind solche Betriebe und Anlagen unzulässig, die organische Lösemittel i.S. der VDI-Richtlinie 2280 (Organische Verbindungen - insbesondere Lösemittel) emittieren.

9.2 Lärmschutz:

9.2.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

tagsüber	60 dB/m²	} im GE,
nachts	45 dB/m²	
tagsüber	55 dB/m²	} im GE/e und MI
nachts	40 dB/m²	

überschreitet.

Die Nachzeit beträgt nach Rand-Nr. 149 der Vollzugsbekanntmachung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 16.03.1991 9 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 7.00 Uhr.

Die Ermittlung der o. g. flächenbezogenen Schalleistungspegel erfolgt auf der Grundlage der VDI-Richtlinien 2571, 2714 und 2720, Bl. 1. Messungen sind nach den Vorgaben der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 16.07.1968, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 137 vom 26.07.1968) durchzuführen; als Bezugszeitraum während der Nachtzeit ist entsprechend Randnummer 18 der Vollzugsbekanntmachung zum Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 16.03.1991 nur dann die lauteste Stunde heranzuziehen, wenn der Beurteilungspegel für diese Stunde den Beurteilungspegel für die ganze Nachzeit um 4 dB(A) oder mehr überschreitet.

9.2.2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter im GE- und GE/e-Teil sind zulässig, sofern nachgewiesen wird, daß die zulässigen Immissionsrichtwerte eines Gewerbegebietes eingehalten werden können. Als Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen sind die in Nr. 9.2.1 genannten Richtlinien heranzuziehen.

10. Aufschüttungen/Abgrabungen, Stützmauern:

Im Geltungsbereich sind Aufschüttungen und Abgrabungen, sowie Stützmauern unzulässig. Höhenunterschiede sind durch Böschungen zu überwinden.

11. Bepflanzung

a) Die Anpflanzung von nicht standortgemäßen oder fremdartigen Gehölzen, wie z.B. Trauerformen von Weide, Buche, Ulme, Zedern aller Arten, Zypressen und Thujen in Säulenform sowie alle blauen Formen von Tannen und Fichten, sind aus Gründen des Orts- und Landschftsbildes nicht zulässig!

Die Anpflanzung von Obstbäumen und Beerensträuchern sowie Ziergehölzen für die Gartengestaltung wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beschränkt.

Die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach dem Bayer. Nachbarrecht (AGBGB) ist bei allen Gehölzpflanzungen zu beachten.

b) Es ist bis spätestens zur Bauvollendung mindestens ein Baum je 250 m² unbebaute Grundstücksfläche und ein Strauch je 50 m unbebaute Grundstücksfläche zu pflanzen.

c) Die Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten; ausgefallene Bäume und Sträucher sind solange nachzupflanzen, bis ein Anwachsen erfolgt ist.

d) Das Gebiet ist zusätzlich zu b) einzugrünen mit einem gruppenartig bepflanzten Gehölzstreifen (s. Plandarstellung).

12. Abstandsflächen

Hinsichtlich der Baugrenzen finden die Vorschriften des Art. 6 BayBO gleichwohl Anwendung.

D) Hinweise durch Text:

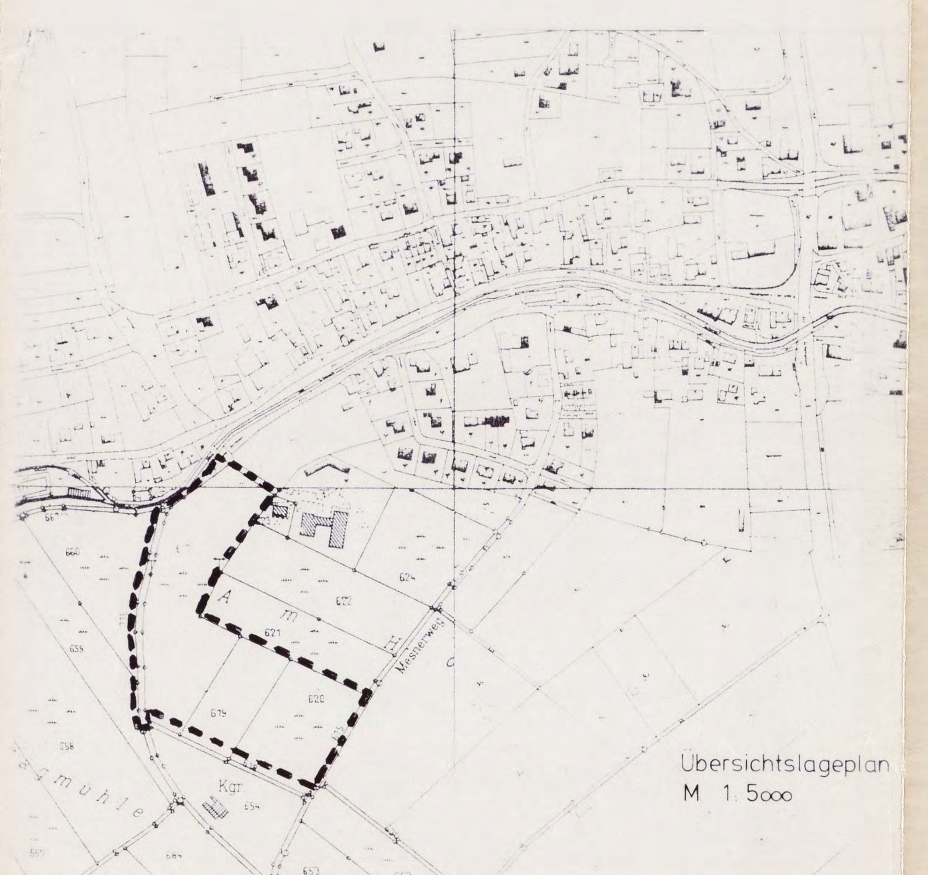
1. Schneelasten

Für die Bemessung der statisch beanspruchten Bauteile der Gebäude ist eine Schneelast von 1,50 kN/m² waagerechter Grundfläche anzusetzen:

2. Mit den Bauanträgen sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. Die Bepflanzung der Randgrünstreifen ist beim Baugenehmigungsverfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Sicherheitsleistung/Bankbürgschaft etc.) zu sichern.

3. Bis zum Abbau der 20 KV-Leitung sind die Bauhöhenbeschränkungen und die VDE-Richtlinie 0132 zu beachten.

4. Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i. S. § 26 BImSchG vorzulegen, die die Einhaltung der in Nr. 9.2.1 vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die sich bei freier Schallausbreitung ergebenden Immissionsrichtwertanteile nachweist. Über eine über die Gemeinde Hohenfurch zu beantragende und nur ausnahmsweise möglichen Befreiung von der Vorlage dieser schalltechnischen Untersuchung entscheidet das Sg. 55 des Landratsamtes Weilheim-Schongau. Für eine derartige Befreiung kommen nur nicht lärmrelevante Betriebe in Frage.



Übersichtslageplan
M 1: 5000

Verfahrensvermerke

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in Form einer ortsübl. Bekanntmachung vom 15.02.94 (16.02. - 04.03.94) durchgeführt. Dabei wurden die Ziele der Planung dargelegt und es bestand Gelegenheit zur Anhörung und Erörterung.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 17.08.94 (u. 10.05.95 gem. § 3 Abs. 2 BauGB) gem. § 4 Abs.1 BauGB am Aufstellungsverfahren beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 15.05.95 bis 16.05.95 in Hohenfurch und bei der VG Altenstadt öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Hohenfurch hat mit Beschluß vom 25.07.95 den Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Anzeigeverfahren:

Der Bebauungsplan wurde mit Schreiben vom 12.09.1995 dem Landratsamt Weilheim-Schongau gem. § 11 Abs.1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat

mit Schreiben vom 11.12.95 erklärt, daß keine Verletzungen von Rechtsvorschriften vorliegen.

mit Schreiben vom 11.12.95 mit Auflagen/Hinweisen zugestimmt, welchen der Gemeinderat durch Beschluß vom 29.12.95 beigetreten ist.

~~Weilheim~~ Schongau, 03. JUNI 1996
Landratsamt Weilheim-Schongau
I.A.
Messerschmid
(Siegel: BAYERN – LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU)

Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 25.01.96 durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 12 BauGB bekanntgemacht und ist damit rechtsverbindlich.
Hohenfurch,

Bürgermeister
(Siegel: BAYERN – GEMEINDE HOHENFURCH)

BEBAUUNGSPLAN GEWERBEGEBIET TAL II
GEMEINDE HOHENFURCH
LANDKREIS WEILHEIM-SCHONGAU

PLANUNGSSTAND

(X) ENTWURF
(X) FACHBEHÖRDENBETEILIGUNG
(X) ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
(X) GENEHMIGUNGSVERFAHREN
(X) ENDFASSUNGEN

Das Anzeigeverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Schongau den 03. JUNI 1996

Landratsamt Weilheim-Schongau
Dienststelle Schongau

I.A.
Messerschmid
(Siegel: BAYERN – LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU)

PLANFERTIGER:
KREISPLANUNGSSTELLE
LANDRATSAMT WEILHEIM-SCHONGAU
PÜTRICHSTR. 8
82362 WEILHEIM I. OB. 12.07.1994
I.A.
Nadler/ha

PLANFASSUNG

GEÄNDERT
02.05.1995
Nadler

Textfestsetzungen geändert gem. Bescheid des LRA WM-SOG v. 11.12.1995 und Gemeinderatsbeschluß v. 29.12.1995
07.01.1996 Nadler