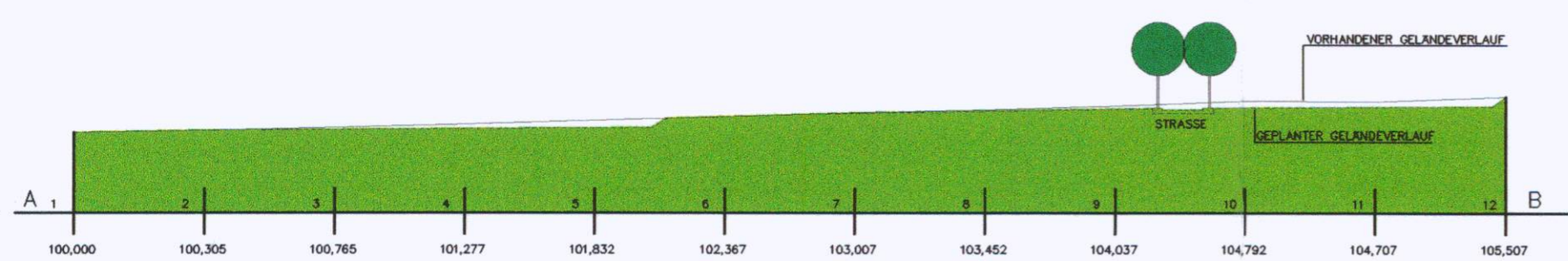


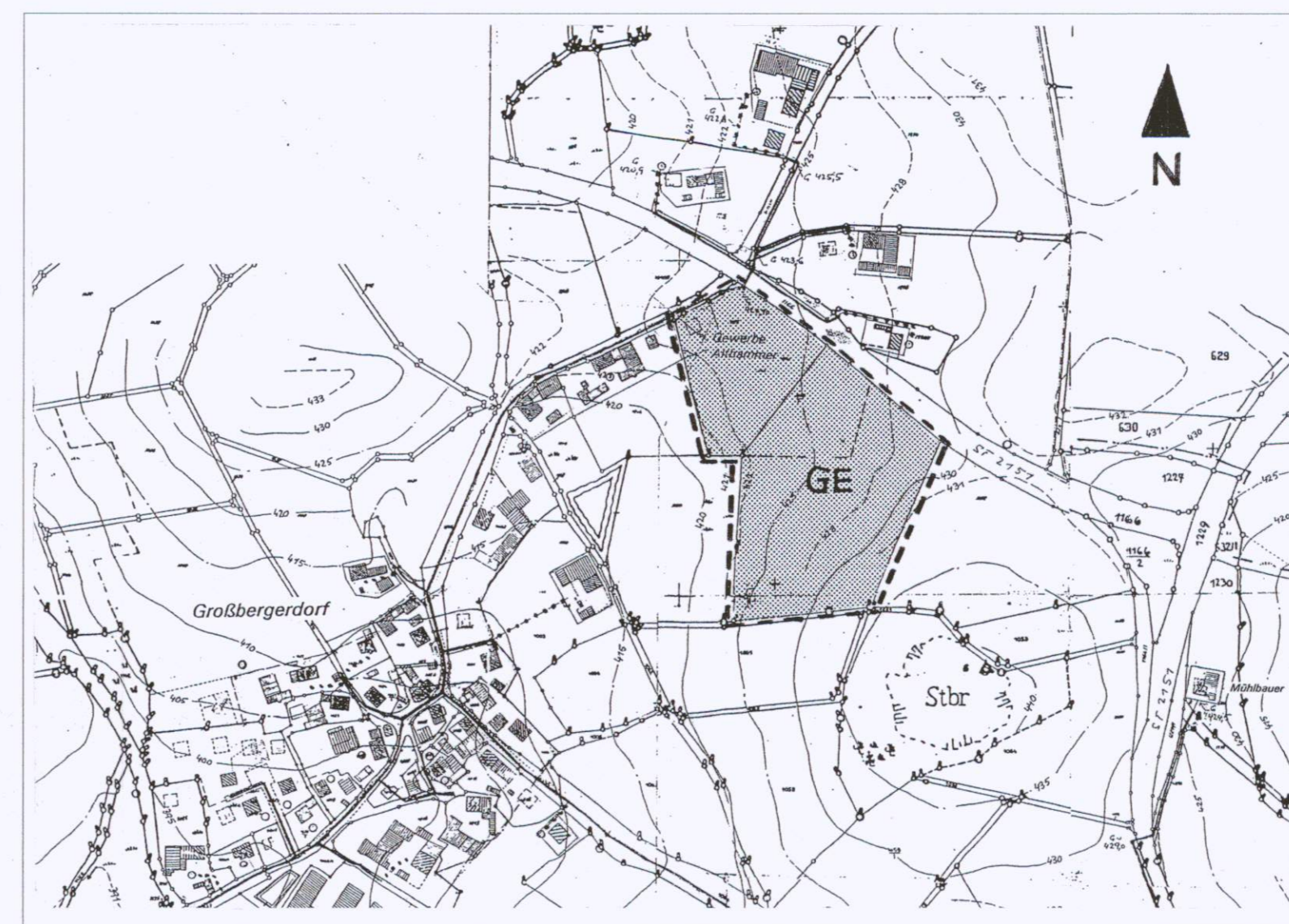


zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes

M = 1/1000



REGELSCHNITT



ÜBERSICHT

M = 1/5000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN:  
(Nummerierung nach PlanzV von 1990)

- GE Gewerbegebiet (58 BauNVO 1990)
  - GFZ 0,8 max. Geschöfflächenzahl  
GRZ 0,6 max. Grundflächenzahl  
II max. Zahl der Vollgeschosse
  - o offene Bauweise  
Baugrenze
  - ST 2151 überörtliche Verkehrsstraße  
örtliche Verkehrsstraße
  6. Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
P ruhender Verkehr, versickerungsfähig  
Grundstückszufahrt
  9. Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün  
Private Grünfläche, Baugebietseingrünung und Durchgrünung
  13. Anpflanzung von Bäumen  
Anpflanzung von Büschen
  15. Bauverbotszone  
Böschung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Sichtdreieck, lt. Mustervorlage Straßenbaumt
- Nutzungsschablone:  
1. Bauliche Nutzung  
2. max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse  
3. max. Grundflächenzahl  
4. max. Geschöfflächenzahl  
5. Bauweise  
6. Dachform/ Dachneigung

PLANLICHE HINWEISE:

- bestehende Gebäude
- 1047/1 Flurstücksnummer
- bestehende Grundstücksgrenzen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- 6 Parzellennummer
- F=6338 m<sup>2</sup> Parzellengröße
- SD,PD Satteldach, Pultdach
- GR,FB öffentlicher Grünstreifen, Fahrbahn
- Höhenlinien
- Erhaltung von Bäumen

BEBAUUNGSPLAN NR.4

GEWERBEGEBIET  
"AN DER  
STAATSSTRASSE 2151"

GEMEINDE PEMFLING  
OT GROSSBERGERDORF

Entwurf:  
geändert am:  
geändert am:

10.04.2000  
18.07.2000  
28.12.2000

ENTWURFSVERFASSER:

ING. BURO HOCH- UND TIEFBAU  
MAX MÜHLBAUER DIPL.-ING.(FH)  
93466 CHAMERAU TEL. 09944/9995  
CHAMERSTRASSE 13 FAX 09944/2661





zeichnerischer Teil des  
Bebauungsplanes

M = 1/1000



# PLANLICHE FESTSETZUNGEN:

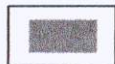
(Nummerierung nach PlanzV von 1990)

1.  Gewerbegebiet (§8 BauNVO 1990)
2.  max. Geschoßflächenzahl
-  max. Grundflächenzahl
-  max. Zahl der Vollgeschosse
3.  offene Bauweise
-  Baugrenze
5.  überörtliche Verkehrsstraße
-  örtliche Verkehrsstraße
6.  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
-  ruhender Verkehr, versickerungsfähig
-  Grundstückszufahrt
9.  Öffentliche Grünfläche, Straßenbegleitgrün
-  Private Grünfläche, Baugebietseingrünung und Durchgrünung
13.  Anpflanzung von Bäumen
-  Anpflanzung von Büschen
15.  Bauverbotszone
-  Böschung
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Sichtdreieck, lt. Mustervorlage Straßenbauamt

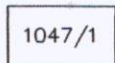
Nutzungsschablone:

|    |    |  |
|----|----|--|
| 1. | 2. | 1. Bauliche Nutzung                        |
| 3. | 4. | 2. max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse |
| 5. | 6. | 3. max. Grundflächenzahl                   |
|    |    | 4. max. Geschoßflächenzahl                 |
|    |    | 5. Bauweise                                |
|    |    | 6. Dachform/ Dachneigung                   |

# PLANLICHE HINWEISE:



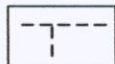
**bestehende Gebäude**



**Flurstücksnummer**



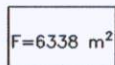
**bestehende Grundstücksgrenzen**



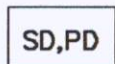
**vorgeschlagene Grundstücksgrenzen**



**Parzellennummer**



**Parzellengröße**



**Satteldach, Pultdach**



**öffentlicher Grünstreifen, Fahrbahn**



**Höhenlinien**



**Erhaltung von Bäumen**

## **Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Pemfling Gewerbegebiet „An der Staatsstraße 2151“**

### **Präambel:**

Aufgrund der § 2 Abs. 1 und des § 10 Abs. 1 des BauGB in Verbindung mit Art. 23 ff der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, Art. 91 und Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO hat der Gemeinderat der Gemeinde Pemfling den Bebauungsplan i.d.F. vom 10.04.2000 (geändert am 18.07.2000 und 28.12.2000) als Satzung beschlossen:

### **Satzung**

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Baugebiet umfasst die Fl.Nr. 1047, 1047/1 und 1047/2 Gmk. Pitzling.

#### **§ 2 Bestandteil der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus:


1. Textliche Festsetzung mit Begründung zum Bebauungsplan vom 10.04.2000 (geändert am 18.07.2000 und 28.12.2000)
2. Verfahrensvermerke
3. Übersichtplan M = 1/5000 vom 10.04.2000 (geändert am 18.07.2000 und 28.12.2000)
4. Bebauungsplan mit zeichnerischem Teil M = 1/1000 und Legende vom 10.04.200 (geändert am 18.07.2000 und 28.12.2000)

#### **§ 3 Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft nach § 10 Abs. 3 BauGB.

Pemfling, den 29.Dez. 2000



  
Daiminger  
(Bürgermeister)

## **Textliche Festsetzungen**

### **A. Art der baulichen und sonstigen Nutzung**

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO 1990 ausgewiesen.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe nach § 8 Abs. 2 Nr. 1
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2
- Betriebswohnung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1

Unzulässig sind:

- Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3
- Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 4
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2
- Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3

### **B. Maß der baulichen Nutzung**

1. Soweit sich aus der Festsetzung der überbaubaren Flächen nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen-, bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.
2. Die Zahl der Vollgeschosse wird gemäß der Eintragungen in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt. Die Außenwand darf, gemessen ab dem natürlichen Gelände, bis zur Schnittstelle mit der OK Dachhaut 8,0 m nicht übersteigen. Ausnahmen hiervon kann die Gemeinde bei unabdingbaren funktionellen Bauteilen (z. B. Spänebunker) zulassen.

### **C. Bauweise**

Gemäß § 22 BauNVO 1990 wird eine offene Bauweise festgesetzt.

### **D. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern**

Der vorhandene Geländeverlauf darf nicht wesentlich verändert werden. Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einem Maß von maximal 1,50 m zulässig.

Die Einrichtung von Stützmauern ist nicht zulässig. Entstehende Böschungen sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

### **E. Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen sind zulässig.
2. Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig. Zudem darf durch Leuchtreklamen keinerlei Blendwirkung für den Autoverkehr entstehen.
3. Zulässig sind Werbeeinrichtungen am Gebäude mit Maximalgröße 2,00 m x 5,00 m in einer Höhe bis max. 8,00 m.

### **F. Freileitungen**

Freileitungen sind unzulässig.

### **G. Gestaltung der baulichen Anlagen**

1. Haupt- und Nebengebäude sind grundsätzlich mit geneigtem Dach 10° bis 25° Dachneigung auszuführen. Dachform: Satteldach und Pultdach. Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel, Betonsteine oder Metalleindeckung zu verwenden bzw. Grasdächer.
2. Die Außenwände des Gebäudes sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen, als Betonfertigteile oder Blechfassaden sowie als Holzfassade oder Holzglas-Konstruktion herzustellen.
3. Grelle Außenfarben sind unzulässig.

### **H. Einfriedungen**

Als Einfriedung sind nur durchsichtige Zaunanlagen (vertikale Metallstäbe in Stahlrahmen oder graue Maschendrahtzäune) mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zulässig. Zwischen Zaun und Gelände ist ein Abstand von 10 cm einzuhalten, damit sich Kleintiere ungehindert zwischen den Grundstücken bewegen können. Die Errichtung von Zaunsockeln ist unzulässig. Entlang der Außengrenzen des Geltungsbereiches sind die Einfriedungen zum Schutz des Landschaftsbildes um 5,0 m von den Grundstücksgrenzen zurückzusetzen.

### **I. Eingrünung und Durchgrünung**

1. Die Eingrünung des Baugebietes erfolgt entlang sämtlicher Grenzen des Geltungsbereichs auf einem 5,00 m breiten privaten Grünstreifen, der mit einer dreireihigen Gehölzbepflanzung aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste bepflanzt wird, so daß alle ca. 10,00 m ein Baum zu stehen kommt. Der Grünflächenanteil von mind. 20% ist anzustreben.
2. Zur Durchgrünung ist entlang der Grundstücksgrenzen auf beiden Seiten je ein 2,00 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit einer zweireihigen Gehölzbepflanzung aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste zu bepflanzen. Große ungegliederte Flächen sind durch Pflanzinseln zu gliedern.
3. Pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein geeigneter großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Pflanzfläche ca. 16 m<sup>2</sup>). Im Baugenehmigungsverfahren ist zu den Bauvorlagen für das Bauvorhaben ein Grüngestaltungsplan gefordert.
4. Im Bereich des freizuhaltenden Sichtdreiecks dürfen nur Laubbaum-Hochstämme (alle 10,00 m) und bodendeckende Pflanzen mit maximal 0,80 m Höhe gepflanzt werden. Die Eingrünungsbepflanzungen im Bereich des Sichtdreiecks erfolgen im Anschluß hinter den freizuhaltenden Flächen.
5. Parkplätze sind mit großkronigen Bäumen zu überstellen, so daß je vier Stellplätze ein Baum zu stehen kommt.

### **J. Befestigung von Flächen**

Lagerflächen, Stellplätze, Garagenzufahrten und sonstige zu befestigende Freiflächen sind ausschließlich in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen, soweit keine anderen gesetzlichen Vorschriften dagegen sprechen.

### **K. Immissionsschutzmaßnahmen**

Die im Einzelfall erforderlichen technischen und sonstigen baulichen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes oder deren Vermeidung oder Minderung bleiben dem jeweiligen behördlichen Genehmigungsverfahren vorbehalten.



### **Textliche Hinweise**

1. Bei Funden historischer Art, (z.B. Bodenfunde) ist umgehend das Amt für Denkmalpflege, zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zum Grundstück zu gestatten.
2. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
3. Im Bebauungsplangebiet wird empfohlen, keine festen und flüssigen Brennstoffe mit Ausnahme von leichtem Heizöl - zu verwenden.
4. Versorgungsleitungen  
Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, daß eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Verursachers im Einvernehmen mit der OBAG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen verwiesen.
5. Oberflächenwasser  
Unbelastete Oberflächenwasser sollen bei entsprechend aufnahmefähigem Untergrund versickert werden. Im Anschluß an versiegelte Bereiche sollen Grünstreifen oder Rygolen zur breitflächigen Versickerung angelegt werden. Regenwasser sollte aufgefangen und zur Bewässerung der Grünanlagen verwendet werden.



## Pflanzliste

### Hinweise zur Bepflanzung:

Mindestens 70 % der im privaten Grün zu bepflanzenden Gehölze sollten aus den folgenden Artenlisten gewählt werden. Die Zusammensetzung der Arten sollten in einem ausgewogenen Verhältnis erfolgen.

### Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides - Spitzahorn  
Acer pseudoplatanus - Bergahorn  
Esche  
Wildkirsche  
Winterlinde  
Quercus robur - Eiche

### Bäume 2. Ordnung:

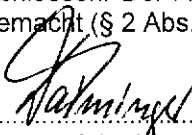

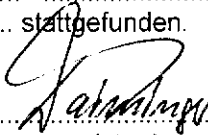





Acer campestre - Feldahorn  
Carpinus betulus - Hainbuche  
Vogelbeere

### Sträucher:

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel  
Corylus avellana - Haselnuß  
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen  
Ligustrum vulgare, Liguster  
Rosa Canina – Hundsrose  
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder  
Sambucus racemosa – Roter Holunder  
Viburnum opulus – Wasserschneeball  
Lonicera nigra – Schwarze Heckenkirsche  
Lonicera xylosteum – Rote Heckenkirsche  
Prunus spinosa – Schlehe  
Rhamnus frangula – Faulbaum  
Rhamnus catharticus – Kreuzdorn  
Salix aurita, cinerea, purpurea – Weiden



## Verfahrensvermerke

- 1) **Aufstellungsbeschuß** 11.04.2000  
Der Gemeinderat der Gemeinde Pemfling hat in der Sitzung vom .....  
die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am  
18.04.2000 ..... ortsüblich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB)
- Pemfling, den 29.12.2000 .....  
( Bürgermeister )
- 
- 
- 2) **Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger  
öffentlicher Belange mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des  
Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.04.2000 ..... hat in der Zeit vom  
02.05.2000 ..... bis 05.06.2000 ..... stattgefunden.
- Pemfling, den 29.12.2000 .....  
( Bürgermeister )
- 
- 
- 3) **Auslegung**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 18.07.2000 ..... wurde mit  
Begründung, gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.11.2000 ..... bis  
27.12.2000 ..... öffentlich ausgelegt.
- Pemfling, den 29.12.2000 .....  
( Bürgermeister )
- 
- 
- 4) **Satzung**  
Die Gemeinde Pemfling hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 28.12.2000 .....  
den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.12.2000 .....  
als Satzung beschlossen.
- Pemfling, den 29.12.2000 .....  
( Bürgermeister )
- 
- 



5) **Genehmigung**

Das Landratsamt Cham hat den Bebauungsplan mit dem Bescheid vom ..... Nr. .... Az. .... gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Pemfling, den .....  
( Landratsamt Cham)

6) **Inkrafttreten** Der

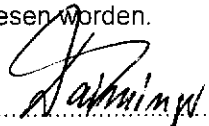
~~Die Genehmigung des~~ Bebauungsplans wurde am 29.12.2000 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Pemfling zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 und 215a BauGB ist hingewiesen worden.

Pemfling, den 29.12.2000

  
( Bürgermeister )

