

**Präambel**

Die Gemeinde Pittenhart erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Bauutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diesen Bebauungsplan als Satzung.

Dieser Bebauungsplan ersetzt den Bebauungsplan "Pittenhart - Am Bahnhof" in der Fassung der 1. Erweiterung vollständig und in der Urfassung soweit er in den Geltungsbereich der Urfassung eingreift.

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT**

- Das Baugebiet ist als **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Im Gewerbegebiet sind Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sowie Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Wohnungen i. S. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig. Die **Grundflächenzahl** wird mit höchstens 0,8 festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl** wird mit höchstens 1,2 festgesetzt. Die **Abstandsflächen** nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO sind einzuhalten. Die **seitliche Wandhöhe** ist mit höchstens 8,5 m festgesetzt, sofern im Planteil keine abweichende Festsetzung getroffen ist. Bezugspunkte für die seitliche Wandhöhe sind die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut. Die Oberkante Rohfußboden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. **Nebenanlagen** sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. **Als Dachform** ist das Satteldach zulässig. Ausnahmsweise können auch Pultdächer zugelassen werden. Die **Dachneigung** wird mit 13° bis 21° festgesetzt. Die **Dachüberstände** sind als Mindestmaße für Satteldächer wie folgt festgesetzt:
 

	Giebelseite	Traufseite
- erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe bis zu 3,0 m	60 cm	60 cm
- erdgeschossige Gebäude mit einer Gebäudehöhe über 3,0 m	100 cm	80 cm
- mehrgeschossige Gebäude	120 cm	100 cm

 An den Gebäudeseiten, an denen ein Balkon angebaut ist, muß der Dachüberstand mindestens 20 cm über den Balkon hinausragen. Grenzgaragen gemäß § 7 Abs. 4 BayBO sind ohne grenzseitigen Dachvorsprung zulässig, sofern sie gebietstreu zur Grenze erstellt werden. **Dacheindeckung:** kleinformige Materialien in naturtoter oder rotbrauner Farbe. Für **Zwischenbauten** oder **untergeordnete Bauteile** ist transparente Eindeckung zulässig. **Photovoltaikanlagen** sowie **Sonnenkollektoren** dürfen bis zu einem Winkel von 40 Grad parallel zur Firstrichtung auf der gesamten Dachfläche aufgestellt werden. Die Oberkante der Solaranlage muss dabei mindestens 0,5 m unter dem First liegen. Eine Queraufstellung der Solaranlage zur Firstrichtung ist unzulässig. Die **Fassaden** sind in einem einheitlichen Erscheinungsbild zu gestalten. Auffällige Farbgestaltung ist unzulässig. Grelle oder spiegelnde Farben bzw. Oberflächen sind unzulässig. Für kleine Fassaden- oder Bauteile sind auch stark abgetönte Farben zulässig. Gebäude ab einer Länge von 40 m sind vertikal deutlich über die gesamte Höhe der Fassade zu gliedern. **Werbeanlagen** Werbeanlagen dürfen max. 5 % der Fassadenfläche bedecken. Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie Spruchbänder sind unzulässig. Es ist nur eine indirekte Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig. Auffällige Farbgestaltung ist unzulässig. Insgesamt sind je Betrieb 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von je bis zu 7,0 m zulässig. **Aufsichtungen** und **Abgrabungen** sind zulässig. Höhengsprünge sind landschaftlich durch Böschungen zu modellieren oder mit Stützmauern auszubilden. Stützmauern sind in Naturstein oder gespitztem Beton oder als Gabionenwand auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Stützmauern sind ab einer Höhe von 1,5 m durch Versatz zu gliedern. **Stellplätze** Stellplätze sind innerhalb und ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Alle Stellplätze sind aus versickerungsfähigen Materialien herzustellen. Die Parkplätze sollen als größere zusammenhängende Einheiten angeordnet werden. Pro 6 Parkplätze ist mindestens 1 Laubbau zu pflanzen. Dabei ist nach jedem 6. Parkplatz eine Baumscheibe, Größe 2,5 x 5 m vorzusehen. Aneinandergrenzende Stellplatzreihen sind durch Grünflächen zu gliedern. **Grünordnung** **13.1** Die Vegetationsdecke der Hangfläche im Norden des Geltungsbereichs ist im Bereich der festgesetzten Altgrasfluren zu erhalten. Die Ablagerung von Aushub, Grüngut, Kompost etc. im Böschungsbereich ist unzulässig. **13.2** Pro 500 qm Grundstücksfläche ist auf den Gewerbeflächen mindestens 1 Laubbau zu pflanzen. **13.3** Für alle Neupflanzungen werden nachfolgende Pflanzgrößen festgesetzt. Es sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden mit folgenden Mindestqualitäten: **Grosskronige Laubbäume:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 18-20cm Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m **Kleinkronige Laubbäume:** Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanz, Stammumfang 16 - 18cm Mindestdurchmesser der Baumscheibe: 2,0 m **Sträucher:** Mindestpflanzqualität: verpflanzter Strauch, 3 - 8 Triebe, 100 - 150cm **13.4** Die nach den Festsetzungen dieser Satzung neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Sie sind bei Unfall durch eine Neupflanzung zu ersetzen. **13.5** Alle sonstigen privaten Grünflächen sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Nadelgehölze und Koniferen sind als Bepflanzungselemente nicht zulässig. Sorten mit Hängeformen sowie buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. **13.6** Die festgesetzte Ortsrandgrünung ist als Vegetationsmosaik mit naturnahen Hecken, Laubbäumen und Altgrasfluren auszubilden. Die Heckenstrukturen sind mit einem Flächenanteil von mindestens 50 % herzustellen. Die Mindestbreite der Hecken beträgt 5 Meter, pro Quadratmeter Pflanzfläche ist mindestens 1 Gehölz zu verwenden. Gehölzfreie Bereiche sind als magere Altgrasfluren auszubilden. Die Heckenpflanzung enthält mindestens 5 % Bäume, Qualitätsstufe Heister und mindestens 80 % Sträucher. Auf 100 Quadratmeter Ortsrandfläche ist mindestens 1 Laubbau, Qualitätsstufe Hochstamm zu pflanzen. Mähgut ist abzufahren. **13.7** Die festgesetzte Ausgleichsfläche ist als Vegetationsmosaik mit Obstbäumen und blütenreichem Grünland auszubilden. Der neue Obstanger ist mit einem Pflanzraster von 10 x 10 Metern auszubilden. Zu verwenden sind regionale Obstbäume in der Qualität Hochstamm. Das Grünland ist im Jahr maximal 2 mal zu mähen, eine Düngung der Wiesenfläche oder der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind ausgeschlossen. Das Mähgut ist abzufahren. **14. Kompensation von Eingriffen in den Naturhaushalt** Zum Ausgleich des Eingriffes in den Naturhaushalt werden gemäß der Begründung zusätzlich 0,4546 ha vom Ökotochen der Gemeinde abgebucht. **15. Einfriedigungen** sind bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Sie dürfen nicht als geschlossene Mauer ausgeführt werden. **16. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen** sind unterirdisch zu verlegen. **17. Innerhalb der festgesetzten Fläche** für die Regelung des Wasserabflusses ist ein Retentionsraum mit einem Volumen von 190 cbm zu erstellen. Die hierzu erforderlichen Geländeänderungen sind zulässig. Soweit sich die festgesetzte Fläche für den Wasserabfluss mit der festgesetzten Fläche für die Ortsrandgrünung überdeckt, ist in diesem Bereich eine Anpflanzung von Sträuchern unzulässig. Der Abflusskorridor ist dauerhaft freizuhalten und in seiner Funktion zu erhalten. **18. Immissionsschutz** **18.1** Kontingentierung der Geräuschemissionen Die ausgewiesenen Gewerbegebiete sind nach §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen intern gegliedert. Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche folgende richtungsbezogenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nicht überschreiten:
 

Kontingentfläche	Emissionskontingente L <sub>EK</sub> [dB(A)]	
tags	nachts	
GE1	69	54
GE2	66	51
GE3	72	57
GE4	67	52
GE5.1	63	48
GE5.2	59	44

 Als emittierende Flächen gelten die Flächen innerhalb der Baugrenzen.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Kontingentfläche zuzuordnen ist, so ist auch nur das Emissionskontingent L<sub>EK</sub> dieser Teilfläche dem Vorhaben zuzuordnen. Sind dem Vorhaben mehrere Kontingentflächen oder mehrere Teile von Kontingentflächen zuzuordnen, so sind die jeweiligen Immissionskontingente L<sub>EK</sub> zu summieren.

Ein festgesetztes Emissionskontingent darf zeitgleich nicht von mehreren Anlagen oder Betrieben in Anspruch genommen werden. Wenn Anlagen oder Betriebe Immissionskontingente von nicht zur Anlage oder zum Betrieb gehörenden Kontingentflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine zeitlich parallele Inanspruchnahme dieser Immissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Dienstbarkeit oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Berechnung der zulässigen Immissionskontingente L<sub>EK</sub> je Betrieb ist unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung nach der Formel  $L = 10 \lg(4s^2/s_0^2)$  mit  $s_0 = 1m$  und  $s = \text{Abstand in m}$ , mit gleicher Höhe von Kontingentfläche und Immissionsort durchzuführen. Das Ergebnis ist auf 0,1 dB(A) zu runden.

Der Nachweis der Einhaltung der sich aus den Emissionskontingenten L<sub>EK</sub> ergebenden zulässigen Geräuschemissionskontingente L<sub>EK</sub> der einzelnen Betriebe ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebädefassaden der außerhalb des Planungsgebiets liegenden Nutzungen in Richtung Süden, in denen sich Personen in Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, sowie für mögliche zukünftige Immissionsorte in Richtung Westen in einem Abstand von 3 m zur Grenze des Geltungsbereichs, zu führen.

Überschreitet der sich auf Grund der Festsetzung ergebende zulässige Immissionsanteil L<sub>EK</sub> des Betriebes den am Immissionsort geltenden Immissionsrichtwert um mehr als 15 dB(A), so erhöht sich der zulässige Immissionsanteil auf den Wert L<sub>EK</sub> = Immissionsrichtwert - 15 dB(A) [Relevanzgrenze].

Innerhalb des Bebauungsplangebietes ist bei der Planung der Betriebsanlagen darauf zu achten, dass auf den jeweiligen unmittelbaren Nachbargrundstücken an den nächstgelegenen Nachbarimmissionsorten (Fenster von Aufenthaltsräumen) bzw. wenn das Nachbargrundstück nicht bebaut ist, an den nächstgelegenen Baugrenzen die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiete gemäß Nr. 6.1.b TA Lärm eingehalten werden.

**18.2** Baulicher Schallschutz Im Planungsgebiet sind an allen Fassaden und Dachflächen, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z.B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und Ähnliches; Büroräume und Ähnliches) befinden, bei Errichtung und Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die nachfolgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnlichen Räumen:  $R'_{w,ges} = 39 \text{ dB}$

Bei Außenbauteilen von Büroräumen und Räumen ähnlicher Schutzbedürftigkeit gelten um 5 dB geringere Anforderungen. Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlaf- und Kinderzimmer), müssen Einrichtungen zur Raumbelüftung erhalten, die gewährleisten, dass in dem für den hygienischen Luftwechsel erforderlichen Zustand (Nennlüftung) die festgesetzten Anforderungen an den baulichen Schallschutz gegen Außenlärm eingehalten werden. Solche Einrichtungen können beispielsweise sein: vorgebaute Pufferäume, Prallscheiben, Spezialfenster mit erhöhtem Schallschutz bei Lüftungsfunktion, Schalldämmlüfter, u.a.

Mechanische Belüftungseinrichtungen dürfen in Schlafräumen im bestimmungsgemäßen Betriebszustand (Nennlüftung) einen Eigengeräuschpegel von 30 dB(A) im Raum (bezogen auf eine äquivalente Absorptionsfläche von A = 10 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten. Von diesen Festsetzungen kann gemäß § 31 BauGB im Einzelfall abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass auch geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz und geringere Schalldämm-Maße unter Beachtung der gültigen baurechtlichen Anforderungen möglich sind um die Einhaltung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Zusätzlich sollte aus Gründen der Vorsorge an geeigneter Stelle im Bebauungsplan folgender Festsetzungstext bzgl. des maximal zulässigen Schalleistungspegels von eventuell zukünftig im Plangebiet aufgestellten Luftwärmepumpen aufgenommen werden:

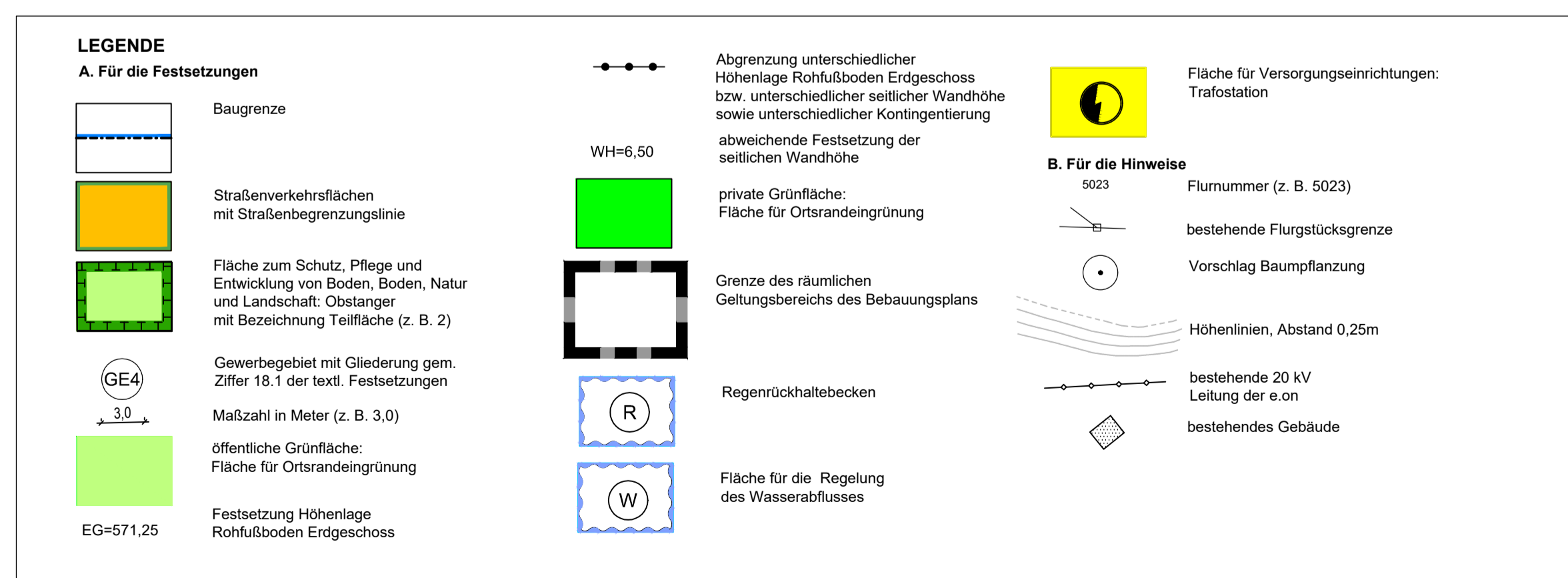
**18.3** Luftwärmepumpen Es ist nur die Errichtung solcher Luftwärmepumpen zulässig, deren ins Freie abgestrahlter immissionswirksamer Schalleistungspegel L<sub>WA</sub> = 50 dB(A) nicht überschreitet.

**TEXTLICHE HINWEISE**

- Mit der Vorlage des Bauantrages ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan für den Bereich der privaten Freiflächen vorzulegen. Die Anordnung der Stellplätze, Verkehrsflächen, deren Oberflächenbefestigung sowie Art und Umfang der Begrünung des Grundstückes sind darzustellen.
- Zum Einzeilbauantrag sind in den Ansichten detaillierte und bemaßte Geländeschnitte entlang der Gebäudекanten mit Darstellung des ursprünglichen und des geplanten Geländes vorzulegen. Bei Auffüllungen oder Abgrabungen sind die Geländeschnitte so weit zu führen, bis wieder der Anschluss an das Urgelände erreicht ist.
- Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Bodenzone anzustreben.
- Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.
- Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerentlastung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfestsetzungsverordnung (NWFreiV) und der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOC) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.
- Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten.
- Bodendenkmale unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz.
- Ansonsten gilt die Gestaltungsatzung der Gemeinde
- Von der Landwirtschaft ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub, Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Ausmaß hinausgehen, sind zu dämpfen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Entleerzeit solche Arbeiten erforderlich macht.
- Gewerbegeräusche Mit dem Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung im Rahmen des jeweiligen Genehmigungsverfahrens kann die Genehmigungsbehörde den Nachweis fordern, dass die festgesetzten Emissionskontingente L<sub>EK</sub> durch das entsprechende Vorhaben nicht überschritten werden. Auf die Nachweise kann verzichtet werden, wenn offensichtlich ist, dass es sich um einen nicht störenden, geräuscharmen Betrieb (z. B. nur Büroanutzung) handelt.
- Gebäude sollen in hochwasserangepasster Bauweise errichtet werden. Sie sollten daher konstruktiv so ausgeführt werden, dass in der Fläche abfließender Starkregen nicht eindringen kann. Unterkellerungen sollten grundsätzlich in hochwassersicherer Bauweise ausgeführt werden (Keller wasserdicht und ggf. auftriebssicher, dies gilt auch für Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen etc.).
- Durch Baumaßnahmen und Geländeänderungen darf im Hinblick auf wild abfließendes Oberflächenwasser und in Überschwemmungssituationen, die Situation der Ober- und Unterlieger bezüglich des Wasserabflusses nicht negativ verändert werden. § 37 WHG ist entsprechend zu berücksichtigen.

**Verfahrensvermerke**

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
  - Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
  - Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom ..... den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.
- Pittenhart, den .....
- Reithmeier, Erster Bürgermeister
7. Ausgefertigt
- Pittenhart, den .....
- Reithmeier, Erster Bürgermeister
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.
- Pittenhart, den .....
- Reithmeier, Erster Bürgermeister



# BEBAUUNGSPLAN "PITTENHART - AM BAHNHOF" GEMEINDE PITTENHART LANDKREIS TRAUNSTEIN

## 2. Erweiterung und Änderung

LAGEPLAN 1:1000

ENTWURFSVERFASSER

**plg** Planungsgruppe  
Strasser

PLANUNGSGRUPPE  
STRASSER GmbH  
ÄUSSERE ROSENHEIMER STR. 25  
83278 TRAUNSTEIN  
TEL. 0861 / 98987-0 TELEFAX -50  
E-MAIL INFO@PLG-STRASSER.DE

14022 H:\Projekte\Stadt\ad\Erweiterung GE Pittenhart (Planung)Erweiterung Gewerbegebiet Pittenhart 2016.DWG Bearbeitung: Dipl.-Ing. A. Jurina, Stadtplaner  
Dipl.-Ing. (FH) P. Rubick, Landschaftsarchitekt

TRAUNSTEIN, DEN 02.12.2019

