

B E B A U U N G S P L A N
G R O S S H E L F E N D O R F N R. 2

Gemeinde: Aying

Plangebiet: Gewerbegebiet Großhelfendorf
südl. Forststraße (M8)

Geltungsbereich: Gemarkung Helfendorf, FINr. :
Baugrundstück: 672/2, 672/1, 672,
Teilflächen aus: 716, 660, 660/2,
660/1

Straßen- Wegeflächen:
Teilflächen aus: 616, 32/1, 641/8,
857, 32/17

Entwurfsverfasser: Paul Springer, Architekt,
Peißer Str. 10, 85653 Aying

Schalltechnische
Beratung: ACCON GmbH
Gräfelfinger Straße 133a, 8000 München 70
(Gutachten vom 12.06.1991 und
Ergänzung vom 21.02.1992)

Akustikbüro Schwartzberger
Parkstraße 7a, 8134 Pöcking
(Gutachten vom 07.05.1993)

Gefertigt: 10.10.1990

Geändert: 17.06.1991
22.04.1992
16.03.1993
13.07.1993

PAUL SPRINGER
DIESELSTR. 10 PÖCKING
8134 PÖCKING
TEL. 089 23 40 10
TELEFAX 089 23 40 11

Paul Springer

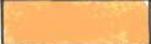
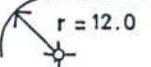
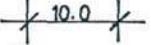
Die Gemeinde

A Y I N G

erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, und §§ 9 und 10 Baugesetzbuch -BauGB-, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung -BayBO- und Art.23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern -GO- diesen Bebauungsplan als

S A T Z U N G

A. FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
2. GE Gewerbegebiet (Nutzung siehe Ziff. B.1)
3. 15 - 30 Dachneigung in Grad
4. GRZ 0.80 Grundflächenzahl 0,80
5. GFZ 1.20 Geschößflächenzahl 1.20
6.  Baugrenze
7.  Strassenbegrenzungslinie
8.  öffentliche Verkehrsflächen
9.  Stellplätze nicht öffentlich
10.  Transformatoren-Station
11.  Sichtdreieck (Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung, Bepflanzung und Lagerung von mehr als 1,00 m Höhe, gemessen am angrenzenden Fahrbahnrand, freizuhalten. Ausgenommen sind einzeln stehende, hochstämmige Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m Höhe. Eine Wandwirkung darf nicht entstehen.)
12.  Kurvenradius in Meter
13.  Maßangabe in Meter
14.  öffentliche Grünfläche
15.  vorhandener und zu erhaltender Baumbestand
16.  zu pflanzende Bäume bodenständiger Art (Linde, Esche, Eberesche, Eiche, Ahorn, Stammumfang 18/20 cm)
17.  Ortsrandgrün (private Grünflächen)

18.



Auf den Seiten der Grundstücke bzw. der Baukörper, die diesem Planzeichen direkt zugeordnet sind, sind KFZ-Stellplätze, LKW-Wartespuren, Laderampen, zu öffnende Verglasungen (ausgenommen von Büroräumen usw.), Abluftöffnungen und dergl. unzulässig.

B. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT:

1. Art der baulichen Nutzung:

- 1.1 Das gesamte Bauland wird nach § 9 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Siehe hierzu Ziff. B 6.1)
- 1.2 Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind unzulässig. Ausnahmen hiervon sind nach Ziff. B 6.4) möglich.
- 1.3 Betriebe, die unter die Gefahrenklassen II und III der "Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren vom 16.08.1984 fallen, sind unzulässig.
- 1.4 Lagerflächen: Unzulässig sind Vergnügungsstätten, Speditionsbetriebe, Lagerbetriebe und Lagerplätze für Schrott, Heizmaterial, Abfälle, Baumaterial sowie Autowrackplätze und ähnlich wirkende Lagerflächen. Davon ausgenommen sind untergeordnete Lager von zugelassenen Nutzungen.

2. Baukörper, Baumasse:

- 2.1 Proportion des Baukörpers:
Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Die Gebäude sind zu gliedern. Spätestens nach der Länge, die der dreifachen Traufhöhe des jeweiligen Gebäudeteils entspricht, muß der Baukörper deutlich versetzt oder durch geeignete Bauteile oder Materialien der Eindruck der Gliederung deutlich wiedergegeben werden.
- 2.2 Höhenlage der Gebäude:
 - a) Die Traufhöhe der Baulichen Anlagen einschl. der Dachaufbauten darf max. 10.80 m über dem natürlichen oder von der Kreisverwaltungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzten Gelände betragen. Die Gesamtgebäudehöhe darf max. 11.50 m über Gelände betragen.
 - b) Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht durch Abgrabungen und Abböschungen des natürlichen Geländes freigelegt werden. Ausnahmsweise kann an höchstens zwei Gebäudeseiten auf jeweils 1/2 der Wandlänge max. 2.50 tief abgegraben werden, wenn die Maßnahme nicht störend in Erscheinung tritt. Die Ausnahme kann mit besonderen Maßnahmen zur Bepflanzung verbunden werden.

2.3 Außenwände:

- a) Für die Gestaltung der Außenwände dürfen nur folgende Materialien verwendet werden:

verputzte, gestrichene Mauerflächen
Sichtbeton,
Naturstein
Holz
matt gestrichenes oder matt beschichtetes Metall
Glas

- b) nicht zugelassen sind folgende Baustoffe:

Kunststoff, grellfarbige oder glänzende Materialien
Riemchenverkleidungen, Wellplatten,

2.4 Dächer:

- a) Es sind nur geneigte Dächer mit 10 - 30 Grad Neigung zulässig. Untergeordnete Gebäude und Verbindungsbauten können mit Flachdach versehen werden.
b) Als Deckung sind nur nichtreflektierende Baustoffe zulässig.
c) Solaranlagen und Energiedächer sind zulässig.

3.0 Einfriedungen:

3.1 Als Einfriedungen sind nur zulässig senkrechte Holzlatenzäune, mit Hecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune, weiße Mauern.

3.2 Einfriedungshöhe max. 2,00 m

3.3 Einfriedungen über 1,60 m Höhe sind 2 m von der Grundstücksgrenze abzurücken.

4.0 Stellplätze und Garagen:

4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge dürfen nicht im Bereich der Bepflanzungsflächen errichtet werden.
Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Schotterrasen oder gleichwertigen Belägen mit offenen Fugen herzustellen.

5.0 Grünordnung:

- 5.1 Mindestens 20 % der Grundstücksfläche sind extensiv gärtnerisch anzulegen.
5.2 Vom Straßenraum her einsehbare Lagerflächen sind mit Gehölzen abzupflanzen.
5.3 Der Übergang zwischen öffentlichem Straßenraum und Privatgrund ist mit einem mindestens 2 m breiten Grünstreifen zu markieren. Die Fläche ist als durchgehender Rasen- oder Gehölzstreifen anzulegen. Sie darf max. nur 6 m im Bereich von Einfahrten unterbrochen werden.
5.4 Die zu pflanzenden Gehölzstreifen sind aus heimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten aufzubauen. Dabei ist darauf zu achten, daß sich ein gestufter Gehölzstreifen mit geschlossenem Rand ergibt.
5.5 Die unbebauten Flächen (auch innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen) sind, soweit sie nicht unbedingt für Geh- Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen erforderlich sind, entsprechend den Festsetzungen zu begrünen und mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

- 5.6 Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- 5.7 Zur Sicherstellung der Freiflächengestaltung ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

6.0 Immissionschutz:

- 6.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlten Schalleistung einen Immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von Tags $L_{WA}^T=60$ dB(A) und nachts $L_{WA}^N=41$ dB(A) nicht überschreitet (Nutzungsbeschränkung).
- 6.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO innerhalb der GE im Rahmen der Ausnahme zulässigen Wohnungen sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall ein Innenpegel von 35 dB(A)-tags, und 30 dB(A)-nachts, sowie ein mittlerer Maximalpegel von 45 dB(A)-tags und 40 dB(A)-nachts, nicht überschritten wird. (VDI 2719).
- Räume für soziale Zwecke, Büroräume und dergl. sind so auszuführen, daß durch den von außen einfallenden Schall ein Innenpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird. (VDI 2719)
- 6.3 Die Einhaltung der unter den Ziffern B 6.1 und B 6.2 genannten Schallpegelwerte ist über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. Ausnahmen sind z.B. bei lärmarmen Nutzungen mit Zustimmung der Immissionsschutzbehörde möglich.
- 6.4 Ausnahmen von Ziff. B 1.2) sind zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, daß die Immissionsrichtwerte für Gewerbegebiet bei Ausschöpfung der zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die innerhalb des Plangebietes nicht zum eigenen Grundstück gehörenden Flächen einschl. der Immissionen der angrenzenden Gewerbeflächen nicht überschritten werden. Maßgebliche Vorschriften sind die TA Lärm und die VDI 2058 Blatt 1.

C. HINWEISE

1.  Bestehende Grundstücksgrenzen
2.  Grundstücksgrenzen, die entfallen sollen
3. 672 Flurstücksnummer
4.  Vorhandene Hauptgebäude
5.  Vorhandene Nebengebäude
6.  Abzubrechende Gebäudeteile
7.  Zufahrt Stellplätze
8.  vorhandene Gasleitung mit 8 m breitem Schutzstreifen. Dieser Bereich ist von jeder Bebauung freizuhalten. 2 m links und rechts der Rohrachse sind Holz- und Stockfrei zu halten.
9.  vorhandene Wasserleitung.
Eine Überbauung bzw. Überpflanzung der vorhandenen Wasserleitung ist unzulässig.
10. Der niedrige Flächenschallleistungspegel nachts (siehe Ziff. B 6.1) schließen, sofern keine besonderen baulichen Vorkehrungen getroffen werden, Anlagen und Betriebe aus, die auch nachts arbeiten.
11. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es zeitweise zu störenden, jedoch ortsüblichen Auswirkungen auf dem Plangebiet kommen.
12.  Mischgebiet

D. VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats vom 27. Juli 1992... bis 27. August 1992 im Rathaus öffentlich ausgelegt.

Aying, den 13. Juli 1993.



[Signature]
.....
1. Bürgermeister

2. Die Gemeinde Aying hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 13. Juli 1993 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Aying, den 13. Juli 1993



[Signature]
.....
1. Bürgermeister

3. Das Anzeigeverfahren für den Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 1, 2. Halbsatz und Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Vgl. Bescheid des Landratsamtes München vom 27. Okt. 1993 Nr. 72/74-24.66/90

Aying, den 19. Nov. 1993.



[Signature]
.....
1. Bürgermeister

4. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde am 19. Nov. 1993 ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln (~~Amtsblatt der Gemeinde vom~~ Nr.) bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan kann ab 19. Nov. 1993 auf Dauer in Aying, Kirchweg 4, Rathaus, 818 eingesehen werden.

Aying, den 19. Nov. 1993



[Signature]
.....
1. Bürgermeister