

**Gemeinde
Piding**
Landkreis Berchtesgadener Land

7. Änderung

Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
„Hockerfeld“



Planfertiger:

Brüderl Architektur GmbH
Trostberger Straße 13
83301 Traunreut
info@bruederl.de
www.bruederl.de

Die Gemeinde Piding erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9 (Festsetzungsermächtigung), und 10 (Satzungsermächtigung) des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der jeweils gültigen Fassung und der Planzeichenverordnung 2002 (PlanzV 02) vom August 2002 diese Bebauungsplanänderung als

S a t z u n g

bestehend aus

1. der Planzeichnung mit Zeichenerklärung i.d.F. vom 13.12.2018, ausgearbeitet von Architekturbüro Brüderl, Traunreut.
2. den nachstehenden Festsetzungen und Vorschriften **den Geltungsbereich betreffend:**

§ 1 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 und 2 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Bebauungsplangebiet ist Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO für den in der Planzeichnung dargestellten Bereich mit unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung (A, B u. C). Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung sind für C nur Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig.

Somit wird dieses Gebiet als eingeschränktes Gewerbegebiet „GEe C“ festgelegt.

2. Schema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	OK baulicher Anlagen
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise	Dachgestaltung

3. Bauweise

Für die Teile des Gewerbegebietes, für die der Bebauungsplan eine abweichende Bauweise (mit der Bezeichnung) „a“ festsetzt, dürfen Gebäude (innerhalb der Baugrenzen) sowohl mit als auch ohne Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden.

Die Abstandsflächen sind nach Punkt 6 der Bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften zu behandeln.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung bei den einzelnen Bauflächen dargestellten Nutzungsschablonen bestimmt. Geringfügige Überschreitung ist in Ausnahmefällen zulässig.

5. Flächen für Stellplätze, Garagen und Lagerflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und Stellplätze sind gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Piding in der Fassung vom 06.12.1995 in ausreichender Zahl herzustellen. Fallen durch Baumaßnahmen vorhandene Stellplätze weg, sind diese nach Art. 47 BayBO neu herzustellen.

6. Sichtfelder bei den Straßeneinmündungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder bei den Straßeneinmündungen sind zur Erhaltung einer freien Verkehrsübersicht von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

7. Einfriedungen

Die Baugrundstücke dürfen nur mit Industriegitterzäunen bis zu einer Höhe von max. 2 m eingefriedet werden.

Im geneigten Gelände ist die Oberkante der Zäune dem Geländeverlauf anzugleichen. Die Grundstückseinfriedungen sind von der Straßenkante der Erschließungsstraßen Am Gänslehen und Hockerfeld 0,50 m zurückzusetzen.

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

9. Wasserrechtliche Festsetzungen

Niederschlagwasser muss am Grundstück versickert werden. Bei gewerblich genutzten Grundstücken ist für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagwasser in den Untergrund bzw. in einen Vorfluter eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das entsprechende Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung ist mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Befahrbarkeit des Weges vom „Am Gänslehen“ entlang der Stoißer Ache bis zur „Saalachstraße“ muss aus Gründen des Hochwasserschutzes stets gewährleistet sein.

10. Immissionsschutz

Die Vorgaben der TA Lärm sind beim Betrieb der im Gewerbebetrieb ansässigen Milchwerke Berchtesgadener Land Chiemgau eG zu berücksichtigen. Insbesondere sind die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten einzuhalten: Der Nachweis ist durch ein anerkanntes schalltechnisches Büro im Rahmen der jeweiligen baurechtlichen bzw. immissionsschutzrechtlichen Änderungsvorhaben zu erbringen.

**§ 2 Bauordnungsrechtliche
Gestaltungsvorschriften gemäß § 9 Abs. 4
BauGB und Art. 81 BayBO**

1. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude werden als gleichseitig geneigte Satteldächer und geneigte Dächer mit einer Neigung von 5 – 24 ° festgesetzt und sind mit einem Mindestdachvorsprung von 0,60 m an den Traufen und mind. 0,60 m an den Giebelseiten auszubilden.

Flachdächer sind in Ausnahmefällen möglich, wenn z.B. das Aufstellen von Milchtanks oder anderen technischen Gerätschaften auf dem Dach geplant ist.

2. Gebäudehöhen

Die Gebäudehöhen sowie sonstige bauliche Anlagen dürfen die in den Nutzungsschablonen angegebenen Höhen nicht überschreiten.

Die festgesetzten absoluten Gebäudehöhen beschreiben die zulässigen Firsthöhen. Untergeordnete, technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen in Ausnahmefällen überschreiten.

3. Gebäudeformen

Unter Berücksichtigung von Art. 8 BayBO sind als Bauform alle Gebäudeformen möglich, wenn die in Art. 6 BayBO festgesetzten Abstandsflächen eingehalten werden und die Baunutzungszahlen nicht überschritten werden.

4. Fassadengestaltung

Unter Berücksichtigung von Art 8 BayBO ist Ziegelmauerwerk zu verputzen und zu streichen, Zierputzarten sowie Spritzputzarten sind nicht gestattet. Ebenso nicht gestattet sind glatte Betonwände. Metallfassaden in gedeckten Farben sind zulässig.

5. Verkabelungen

Die Anschlüsse für die Stromversorgung sowie für die Fernsprechleitungen sind durch Erdkabel herzustellen.

6. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5, Satz 2 BayBO sind unter Berücksichtigung von Punkt 3 der Planungsrechtlichen Festsetzungen bei Gebäuden mit Grenzabständen einzuhalten.

Im Übergangsbereich zwischen Gewerbegebiet „A“ und Gewerbegebiet „C“ (=Übergang zwischen geschlossener und abweichender Bauweise) dürfen sich die Abstandsflächen der im Plan mit A und B markierten Gebäude bzw. Gebäudeteile überschneiden, außerdem dürfen die Abstandsflächen in diesem Bereich auf den Gebäuden liegen, wenn hinsichtlich Belüftung, Belichtung, Brandschutz und Wohnfrieden keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

7. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur für den ansässigen Betrieb (Stätte der Leistung) erlaubt. Werbeanlagen sind gem. BayBO bauliche Anlagen und baurechtlich zu beantragen, soweit nicht nach Art. 57 Abs. 1 Nr. 13 oder Abs. 2 Nr. 6 BayBO verfahrensfrei sind. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe nicht überragen. Werbung auf Dachflächen sowie Werbeanlagen mit wechselnden und beweglichen Licht sind nicht zulässig.

Piding, den

.....
Hannes Holzner, 1. Bürgermeister