

Gemeinde
Piding
Landkreis Berchtesgadener Land

Begründung

zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15
„Hockerfeld“



INHALT	Seite
1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH	3
2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
4. GRUNDZÜGE DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG	3
5. ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG	4
6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG	4
7. VER- UND ENTSORGUNG	4
8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG	4
9. IMMISSIONSSCHUTZ	5
10. BELANGE DER FEUERWEHR	5

1. RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Hockerfeld“ umfasst einen Teilbereich des Gewerbegebietes „GEe C“ des gesamten Bebauungsplans mit Teilbereichen der Grundstücke Flurnummer 312 und Flurnummer 632/2.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 3.509,09m².

2. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen.

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Milchwerke Berchtesgadener Land Chiemgau eG beabsichtigen die Vergrößerung des Verwaltungsbereichs und damit die Schaffung zusätzlicher Büroräume.

Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsräume das eingeschränkte Gewerbegebiet „GEe C“ festgesetzt.

Aufgrund der hohen Flächenauslastung der bestehenden Bebauung ist geplant, das bestehende Frischdienst-Bürogebäude auf Flurnummer 632/2 aufzustocken, wodurch die bisher festgesetzte zulässige Höhe baulicher Anlagen in diesem Bereich überschritten wird.

Um für die Aufstockung die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen, ist es notwendig, den bestehenden Bebauungsplan zu ändern.

4. GRUNDZÜGE DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

4.1 Bauweise

Ein Grundzug des bestehenden Bebauungsplans Nr. 15 „Hockerfeld“ ist die Festsetzung der Bauweise als „geschlossene Bauweise“ in allen Gewerbegebieten.

Da die bestehende Bebauung im Geltungsbereich nicht als geschlossene Bebauung betrachtet werden kann und die Aufstockung ebenfalls einer geschlossenen Bebauung widersprechen würde, wird für diesen Bereich im Zuge der Änderung des Bebauungsplans die „abweichende Bauweise“ festgesetzt.

Durch die Änderung der Bauweise sollen einerseits der Umgang mit dem Baubestand und damit die Entwicklung des Verwaltungsbereiches erleichtert werden und andererseits die bestehende Abstandsflächensituation zwischen Frischdienst-Bürogebäude („A“ im Bebauungsplan) und Laborgebäude („B“ im Bebauungsplan) geregelt werden (siehe auch Nr. 5 der Begründung).

4.2 Höhenentwicklung

Ein weiterer Grundzug des bestehenden Bebauungsplans ist die Höhenentwicklung des Gewerbegebietes. Die zulässigen Höhen sind gestaffelt, wobei das östliche Gewerbegebiet „A“ als höchster Bereich definiert ist und die Höhen der Gewerbegebiete „B“ und „C“ kontinuierlich in Richtung Westen zur Ganghoferstraße / Am Gänselehen abfallen.

Die Bebauungsplanänderung sieht die Festsetzung einer neuen zulässigen Gebäudehöhe für den Bereich des Frischdienst-Bürogebäudes vor. Dabei ändert sich der Grundzug der Höhenentwicklung nicht, da durch die Festsetzung vermieden wird, dass die geplante Aufstockung höher als das angrenzende bestehende Laborgebäude im Gewerbegebiet „A“ ausgeführt werden kann. (siehe zeichnerische Darstellung der Höhenentwicklung im Anhang).

4.3 Gebäudehöhen

Im bestehenden Bebauungsplan Nr. 15 „Hockerfeld“ sind in den einzelnen Nutzungsschablonen die maximalen Höhen baulicher Anlagen angegeben.

Zur genaueren Definition der Gebäudehöhen wird für den Geltungsbereich festgesetzt, dass es sich bei den Gebäudehöhen um die zulässigen Firsthöhen handelt.

Untergeordnete, technische Dachaufbauten dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen in Ausnahmefällen überschreiten.

Der Höhenbezugspunkt OKD des bestehenden Bebauungsplans bleibt erhalten.

Das eigentliche Maß der baulichen Nutzung (GRZ, BMZ) aus dem bestehenden Bebauungsplan bleibt unverändert.

5. ABSTANDSFLÄCHENREGELUNG

Für die erforderlichen Abstandsflächen sind die Höhen gemessen an den Außenwänden zwischen OK bestehendem Gelände und Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut maßgebend.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5, Satz 2 BayBo sind entsprechend des bestehenden Bebauungsplans 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.

6. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die Erschließung ist weiterhin über die bestehende Zufahrtsstraße „Hockerfeld“ gegeben.

7. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebiets mit Medien (Strom, Gas, Wasser, Entwässerung etc.) ist weiterhin gegeben und bedarf keiner Anpassung.

An der Entwässerung des Niederschlagswassers ändert sich nichts.

8. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 15 „Hockerfeld“ wird nach §13 BauGB im Vereinfachten Verfahren durchgeführt.

In diesem Verfahren wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Die im Geltungsbereich als „zu erhalten“ dargestellten Bäume werden in der Änderung des Bebauungsplans aufgrund der widersprüchlichen Festsetzung in Bezug auf die Baugrenzen als „zu pflanzende“ Bäume geändert.

Bei den Bäumen handelt es sich um Neupflanzungen (Eiche, Kastanie) aus dem Jahr 2009, die aufgrund des jungen Alters nicht als schützens- bzw. erhaltenswert bezeichnet werden können.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

Der im Bebauungsplan Nr. 15 „Hockerfeld“ bestehenden Verweis auf die Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation mittels der Regelungen der TA-Lärm wird nicht verändert.

Durch die Aufstockung des bestehenden Frischdienst-Bürogebäudes ist diesbezüglich eine Verschlechterung der bestehenden Situation gegenüber der südlichen Wohnbebauung nicht zu befürchten.

10. BELANGE DER FEUERWEHR

Mit Änderung des Bebauungsplans bleiben die Belange der Feuerwehr gewahrt. Bestehende Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen werden nicht verändert.

Der 2. Rettungsweg aus dem aufzustockenden Gebäude war bisher über das Anleitern von Fenstern geregelt.

Da ein Anleitern des neuen 3. Obergeschosses aufgrund der Geschosshöhe nicht möglich ist, die örtlich zuständige Feuerwehr Piding über kein Hubrettungsgerät verfügt und die benachbarten Feuerwehren das Objekt nicht innerhalb der erforderlichen Hilfsfrist erreichen können, wird als 2. Rettungsweg eine außen liegende Fluchttreppe errichtet.

Piding, den

.....
Hannes Holzner, 1. Bürgermeister