

Gemeinde Bergen
Landkreis Traunstein

4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Autobahn“

Verfahren nach § 13a BauGB

erstellt am: 08.02.2024

geändert am: 16.05.2024

Bearbeitung durch

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

Institut für ökologische Forschung

HRB 289685

Geschäftsführung: Prof. Dr. Dipl.-Ing. Ulrike Pröbstl-Haider

Stadtplanerin SRL, Freie Landschaftsarchitektin BDLA

Gehweg 1

82433 Bad Kohlgrub

Bearbeiter: Dipl.-Ing. B. Reiser

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

erlässt die Gemeinde Bergen folgende 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Autobahn“ **als Satzung**.

1 GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG

Die 4. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Autobahn“ umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplans inklusive seiner 3 bisherigen Änderungen.

Im Rahmen der vorliegenden 4. Änderung werden folgende rein textliche Änderungen vorgenommen. Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen entspricht denen der bisher rechtsgültigen Fassung.

2 ÄNDERUNGEN DER FESTSETZUNGEN

Ziffer II „Weitere (Textliche) Festsetzungen“

Ziffer 1 wird vollständig durch folgende Festsetzung ersetzt:

1. a) Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet festgesetzt.
b) Zulässig sind: Produzierende und verarbeitende Gewerbebetriebe, Handwerksbetriebe und Transportbetriebe, Lagerhallen und Gaststätten.
c) Die maximale Grundflächenzahl beträgt 0,5.
d) Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 1,0.

Ziffer 2 wird vollständig durch folgende Festsetzung ersetzt:

2. Für die Dachgestaltung sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Für Sattel- und Pultdächer ist eine Dachneigung zwischen 5 und 15° zulässig.

Ziffer 4 (Art der Dacheindeckungen) entfällt

Ziffer 6 (Mindesttiefe der Dachüberstände) entfällt

Ziffer 7 (Grundrissvorgabe) entfällt

Ziffer 8 wird vollständig durch folgende Festsetzung ersetzt:

8. Das Maß der seitlichen Wandhöhe (WH) wird mit 10,0m festgesetzt. Als Bezugspunkte werden die Oberkante des Rohbodens im Erdgeschoss und der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut bestimmt. Ausnahmen sind Kamine und Silos.

Ziffer 9 (Art der Fassadengestaltung) entfällt.

Ziffer 10 wird vollständig durch folgende Festsetzung ersetzt:

10. Werbeanlagen und Hinweisschilder dürfen nur am Gebäude angeordnet werden und müssen sich baulich unterordnen.

Ziffer 12 (Zulässigkeit von Betriebswohnungen) entfällt.

Ziffer 14 (Pflanzschemata für Bepflanzungen) entfällt.

Ziffer 15 (Eingrünung der Stellplätze) entfällt.

Ziffer 20 (Durchgrünung der Grundstücke) entfällt.

Ziffer 22 wird wie folgt ergänzt:

22. Die Sichtschutzwälle inklusive Bepflanzung, die gemäß der Planzeichnung an den nördlichen Grundstücksgrenzen der Parzellen 1, 7, 8 und 9 festgesetzt wurden, entfallen. Im Übrigen behält die Festsetzung ihre Gültigkeit.

Ziffer 24 (Zufahrten) entfällt.

Ziffer 26 (Graben- und Satteldächer) entfällt.

Ziffer 27 wird wie folgt ergänzt:

27. Der Grenzabstand der Gebäude zu dem bebaubaren Nachbargrund muss mindestens 3,00m betragen. Untergeordnete Bauteile sind zulässig.

3. ERGÄNZUNG DER TEXTLICHEN HINWEISE

Sollte der Bebauungsplan keine abweichenden Regelungen treffen, gilt die „Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, über Anschüttungen und Einfriedungen, über Gestaltung und Ausstattung von Gemeinschaftsanlagen, über Gestaltung und Ausstattung unbebauter Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Art und Gestaltung von Werbeanlagen“ der Gemeinde Bergen in der Fassung vom 30.08.1998.

Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans reicht im Süden in die Anbauverbotszone (40m ab äußerem Fahrbahnrand) bzw. in die Anbaubeschränkungszone (100m ab äußerem Fahrbahnrand) der Bundesautobahn Nr. 8 und im Osten in die Anbauverbotszone (40m ab äußerem Fahrbahnrand) zur Staatsstraße Nr. 2095 hinein.

Gemessen wird jeweils vom äußeren Fahrbahnrand zum Bauvorhaben bzw. von der 1. durchgehenden Parallelfahrbahn im Bereich des Parkplatzes an der Autobahn zum Bauvorhaben. Für den Bereich der Autobahn gelten folgende Vorschriften:

- Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens pauschal nicht zugestimmt und bedarf der konkreten Prüfung im Einzelfall (§ 9 Abs. 8 FStrG). Hochbau im Sinne des Gesetzes ist jede bauliche Anlage, die mit dem Erdboden verbunden ist und über die Erdgleiche hinausragt. Das gilt z.B. auch für die Aufstellung von Containern, die nur durch ihre eigene Schwere ortsfest auf dem Erdboden ruhen, Überdachungen, überdachte Stellplätze, Masten, Pylone etc. und gilt auch entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.
- Auch in Flächen mit Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone dürfen keine (baulichen) Anlagen errichtet werden, die den Vorschriften des § 9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden.
- Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszonen bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.
- Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB ausgeschlossen wird.
- Bezüglich der Errichtung von Zäunen wird auf § 11 Abs. 2 FStrG verwiesen.
- Demgemäß dürfen Anpflanzungen, Zäune, Stapel, Haufen und andere mit dem Grundstück nicht fest verbundene Einrichtungen nicht angelegt werden, wenn sie die Verkehrssicherheit (konkret) beeinträchtigen. Soweit sie bereits vorhanden sind, haben die Eigentümer ihre Beseitigung zu dulden. Die Einordnung der Zaunanlage unter § 11 FStrG oder ggf. unter § 9 FStrG bedarf einer konkreten Prüfung im Einzelfall.

Für die Anbauverbotszone entlang der Staatsstraße gelten die Regeln des Art. 23 BayStrWG entsprechend.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Bergen hat in seiner Sitzung am 08.02.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Autobahn“ beschlossen.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 08.02.2024 wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB vom 11.03.24 bis 11.04.2024 im Rathaus in Bergen öffentlich ausgelegt. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 auszulegenden Unterlagen wurden zeit- und inhaltsgleich auf der Homepage der Gemeinde Bergen veröffentlicht.
3. Zum Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung in der Fassung vom 08.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.24 bis 11.04.2024 beteiligt.
4. Die Gemeinde Bergen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 16.05.2024 die Bebauungsplanänderung mit Begründung in der Fassung vom 16.05.2024 gem. § 10 BauGB Abs. 1 als Satzung beschlossen.

Bergen, den

Stefan Schneider, Erster Bürgermeister

Siegel

5. Ausgefertigt

Bergen, den

Stefan Schneider, Erster Bürgermeister

Siegel

6. Der Satzungsbeschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplans wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Die Bebauungsplanänderung 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Die in Kraft getretene Bebauungsplanänderung mit Begründung wurde seit diesem Tag gemäß § 10 a Abs. 2 BauGB auf der Homepage der Gemeinde Bergen veröffentlicht.

Bergen, den

Stefan Schneider, Erster Bürgermeister

Siegel