

# 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Breiten", Gemeinde Schlehdorf

Aufgrund des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) und der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanZV 90) erlässt die Gemeinde Schlehdorf folgende


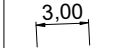
## Satzung:

Der bisher rechtswirksame Bebauungsplan "Gewerbegebiet Breiten" vom ..... wird durch die vorliegende 1. Bebauungsplanänderung "Gewerbegebiet Breiten" mit festgesetztem Geltungsbereich und nebenstehenden Planteil geändert. **Die nachstehenden Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen und Text haben ausschließlich für den Geltungsbereich der 1. Änderung Gültigkeit. Im Übrigen gelten die Festsetzungen und Hinweise des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans "Gewerbegebiet Breiten".** Maßgebend für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Breiten" ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich in der Planzeichnung im Maßstab 1:1.000.



## Festsetzungen durch Planzeichen und Text

### 1. Art der baulichen Nutzung, Baugrenzen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 1.1.1 Der Geltungsbereich wird als **Gewerbegebiet** gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind folgende Nutzungen:
    - selbstständige Lagerplätze für Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Lagerplätze
    - Tankstellen
    - Anlagen für sportliche Zwecke, die dem Motorsport dienen
    - Vernügnungsstätten
    - Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
  - 1.1.2 **Einzelhandelsbetriebe** sowie Verkaufsstellen können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem im Geltungsbereich zulässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetriebe stehen.
- 1.2 Baugrenzen
  - 1.2.1  Grenze der **überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenze)**
  - 1.2.2  **Verbindliche Maße**, Angabe in Meter
  - 1.2.3 Die gemäß 1.2.1 festgesetzten Baugrenzen dürfen durch **Terrassen** bis zu einer Grundfläche von 100m<sup>2</sup> überschritten werden. Eingriffe in die festgesetzten Grünflächen gemäß Ziffer 3.2.1 sind dabei unzulässig.


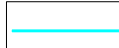

### 2. Verkehrsflächen

- 2.1  **öffentliche Verkehrsfläche** mit Straßenbegrenzungslinie

### 3. Festsetzungen zur Baugestaltung

- 3.1 Die **Länge der Baukörper** muss mindestens ein Fünftel größer als die Breite sein. Von dieser Regelung können Ausnahmen zugelassen werden, wenn funktionale oder technische, betriebliche Gründe abweichende Baukörper erfordern.

### 4. Grünordnung

- 4.1 Bodenschutz und Niederschlagswasser
  - 4.1.1  Das **Niederschlagswasser** ist in Zisternen zurückzuhalten und anschließend über Mulden-Rigolen-Systeme zu versickern.
  - 4.1.2  Am Südrand des Planungsgebiets ist eine **Versickerungsmulde** auszubilden. Soweit vom Geländeverlauf her möglich, sind die befestigten und versiegelten Flächen über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben dem Untergrund zuzuführen.
  - 4.1.3 Die Versiegelung ist auf die Hauptzufahrten/Anlieferungsflächen zu beschränken. Stellplätze und Lagerflächen sind wasserdurchlässig, z.B. als Kiesdecke, Rasenfugerpflaster oder Rasengittersteine auszubilden.
- 4.2 Pflanzgebote
  - 4.2.1  **Fläche für die Ortsrandeingrünung:** Die Ortsrandeingrünung ist mit Obstbäumen als Hochstamm herzustellen.

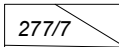

### 5. Artenschutzrechtliche Belange

- 5.1 **Schutz von Reptilien:** Vor Baubeginn ist das Planungsgebiet durch ein Fachbüro im Hinblick auf das Vorkommen von Amphibien und Reptilien hin zu untersuchen. Sollten Individuen vorgefunden werden, sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Vermeidungsmaßnahmen zu bestimmen, die eine Beeinträchtigung der betroffenen Arten vermeiden (z.B. Aufstellen von Schutzzäunen, Umsiedlung, Bauzeitenregelung o.ä.). Der Unteren Naturschutzbehörde ist in jedem Fall vor Baubeginn ein Protokoll des Fachbüros zu übermitteln.

### 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen **Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans**

## Hinweise durch Planzeichen und Text

- 1.  Grundstücksgrenze mit Flurnummer
- 2.  Angabe der Geländehöhe gemäß rechtskräftigen B-Plan "Gewerbegebiet Breiten" vom 09.10.2012
- 3. Im Planungsgebiet befinden sich **Versorgungsleitungen** (Strom, Wasser, Telefon). Die Leitungstrassen sind vor Baubeginn durch den Bauherrn beim Versorger zu erkunden und die einschlägigen Schutzvorkehrungen zu berücksichtigen. In allen neu zu errichtenden Verkehrswegen sind ausreichende Trassen für Versorgungsleitungen vorzuhalten.

## Verfahrensvermerke

- 1. Aufstellungsbeschluss: Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Breiten" unter Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2. Öffentlichkeitsbeteiligung: Die Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3. Behördenbeteiligung: Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4. Beratung über eingegangene Stellungnahmen: Über die Stellungnahmen, die aus den Beteiligungsverfahren zu Ziffer 2 und 3 eingegangen sind, wurde am ..... vom Gemeinderat beraten und beschlossen. Aufgrund der vorgenommenen Änderungen der Planung wurde eine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung mit verkürzter Frist (§4 a Abs. 3 Satz 1 BauGB) und nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanes (§4a Abs. 3 Satz 2 BauGB) beschlossen.
- 5. Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung: Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 6. Erneute Behördenbeteiligung: Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung ..... hat vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 7. Satzungsbeschluss: Die Gemeinde Schlehdorf hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... die 1. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Breiten" in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Schlehdorf, den.....

Stefan Jocher  
Erster Bürgermeister

Siegel

8. Ausgefertigt, Schlehdorf, den am .....

Stefan Jocher  
Erster Bürgermeister

Siegel

- 9. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans ist damit in Kraft getreten. Bei der Bekanntmachung wurde auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplanes hingewiesen. Ferner wurden dort auch die vorgeschriebenen Hinweise gem. § 44, Abs. 5 und § 215, Abs. 2 BauGB aufgenommen.

Schlehdorf, den.....

Stefan Jocher  
Erster Bürgermeister

Siegel

Gemeinde Schlehdorf  
Landkreis Bad Tölz - Wolfratshausen

## 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Breiten"

**Auftraggeber:**  
Gemeinde Schlehdorf  
Kocheler Straße 22  
82444 Schlehdorf

**Planung Städtebau und Grünordnung:**  
Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider  
Freie Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL, BayAK  
Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider, Dipl.-Ing. Belinda Reiser

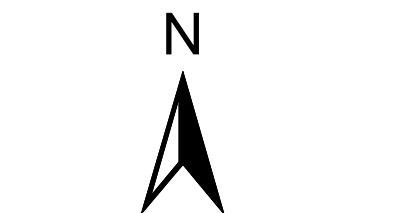
Bad Kohlgrub, den 04.02.2022

erstellt: 13.06.2019

geändert: 04.02.2022

*Dr. U. Pröbstl-Haider*

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider



Maßstab 1 : 1000

Kartengrundlage: Amtliche Digitale Flurkarte,  
Stand 2018 Koordinatensystem GK Bayern

AGL

Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung  
Gehweg 1  
D-82433 Bad Kohlgrub

Tel: ++49 (0) 8845 75 72 630

Fax: ++49 (0) 8845 75 72 632

office@agl-proebstl.de

www.agl-proebstl.de