

GEMEINDE GILCHING

- Landkreis Starnberg -
- Regierungsbezirk Oberbayern -

1. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet BAB 96 Nord" (Gewerbepark Ost) für den Bereich nördlich der Lindauer Autobahn für die Fl.Nrn. 8/2, 117, 117/1, 118, 119, 120, 120/1, 120/2, 129/4, 129/5, 130 (Tfl.), 142, 142/1, 154 (Tfl.) und 154/17 (Tfl.), Gemarkung Argelsried

Die Gemeinde Gilching erlässt gemäß §§ 1 bis 4c und 8 bis 10 sowie 13a des Baugesetzbuches - BauGB - i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15.05.2018 (GVBl. S. 260), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) diese Bebauungsplanänderung als Satzung.

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet BAB 96 Nord“ i.d.F.v. 19.06.2017 wird für seinen gesamten Geltungsbereich ausschließlich in den Textfestsetzungen wie folgt geändert:

A 4.3 (Neufassung):

Im GE ist eine max. Wandhöhe von 11 m zulässig.

Die Wandhöhe darf nur durch untergeordnete, max. 3 m hohe Dachaufbauten ohne Aufenthaltsmöglichkeit (z.B. Aggregate für Raumluftechnik, Treppenaufgänge, Aufzugsüberfahrten, Belichtungselemente) überschritten werden. Ihre Gesamtgrundfläche darf max. 10% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses betragen. Die Aufbauten sind um das Maß ihrer Höhe von der das Dach begrenzenden Gebäudekante zurückzusetzen.

Kamine sollen eine Höhe von 18 m nicht überschreiten (zum unteren Bemessungspunkt siehe A 4.5). Höhere Anlagen bedürfen einer gutachterlichen Stellungnahme der Deutschen Flugsicherung (DFS).

A 4.5 (Neufassung):

Die max. Wandhöhe bzw. Höhe baulicher Anlagen bemisst sich von der Oberkante Straßenmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt von Dachhaut und Außenwand bzw. bis zur Oberkante baulicher Anlagen. Im Zweifelsfall gilt die topografisch höhergelegene Erschließungsstraße.

A 5.1 (Neufassung):

(Planzeichen unverändert) Baugrenze

Im GE ist eine Überschreitung der Baugrenzen nur durch Tiefgaragenzufahrten, Rampen mit ihren Einhausungen, Vordächer und Licht- bzw. Entrauchungsschächte zulässig.

Im WA ist eine Überschreitung der Baugrenze nur in Richtung Südwesten um bis zu 3 m ausschließlich für Terrassen zulässig.

A 6.1 (Neufassung):

Für das WA gilt:

Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5 – 25°.

Aneinandergebaute Dächer sind in Dachform und -neigung sowie in Material und Farbe der Dachendeckung aufeinander abzustimmen; ein Höhenversatz in First und Traufe ist unzulässig. Bei Satteldach hat die Firstrichtung parallel zur Gesamtgebäudelängsseite zu verlaufen. Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte o.ä. sind unzulässig.

Aneinandergebaute Fassaden und Bauteile sind in Material und Farbe aufeinander abzustimmen.

A 6.2 (Neufassung):

Für das GE gilt:

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 10°. Diese sind extensiv zu begrünen soweit keine Solarenergieanlagenutzung stattfindet.

Darüber hinaus sind nur Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10 – 20° zulässig.

Der höchste Punkt der Dachfläche (inkl. Attika) darf die zulässige Wandhöhe nicht überschreiten; davon ausgenommen sind Dachaufbauten gem. A 4.3.

A 7.2 (Neufassung):

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung für Garagen zulässig. Offene Kfz-Stellplätze sowie offene Fahrradabstellplätze sind im gesamten Baugrundstück zulässig. Private Erschließungswege sind auf das notwendige Maß zu beschränken.

A 8.1 (Neu- durch Zusammenfassung von bisherig A 8.1 und A 8.2):

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur offen und aus Metall (verzinkte Stabgitter- bzw. Maschendrahtzäune) bis zu einer Höhe von max. 2 m zulässig. Sie sind mit Hecken/Sträuchern zu hinterpflanzen und/ oder Schling-/ Kletterpflanzen zu begrünen.

Im GE können bei begründeten Sicherheitsanforderungen Ausnahmen von der Höhenvorgabe zugelassen werden.

A 8.2 (Neunummerierung):

Bisherig A 8.3 bleibt inhaltsgleich und wird neu zu A 8.2.

A 9.1 (Neu- durch Zusammenfassung von bisherig A 9.1 und A 9.2):

Zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze sind nur folgende Anlagen zulässig (zum unteren Bemessungspunkt siehe A 4.5):

- je Zufahrt max. eine bis zu 3 m² große und bis zu 3 m hohe freistehende Anlage
- je Zufahrt max. zwei Poller- bzw. Mastleuchten
- max. vier Fahnenmasten bis jeweils 7 m Höhe.

Anlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der max. zulässigen Wandhöhe zulässig und dürfen jeweils eine Größe von 10 m² nicht überschreiten, wobei die Gesamtgröße aller Anlagen nicht mehr als 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen darf.

A 9.2 (Neunummerierung):

Bisherig A 9.3 bleibt inhaltsgleich und wird neu zu A 9.2.

A 11.2 (Neufassung):

(Planzeichen unverändert)

Eingrünungsfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

A 11.5 (Neufassung):

Ist eine Eingrünungsfläche nach A 11.2 zeichnerisch festgesetzt, ist diese mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Eine nicht abschließende Liste standortgerechter Pflanzarten enthält A 11.4.

Festgesetzte Eingrünungsflächen dürfen nur wie folgt unterbrochen werden:

- durch betriebsnotwendige Zufahrten, wenn die dadurch wegfallende Eingrünung flächengleich an anderer Stelle des Baugrundstücks angelegt und gepflegt wird
- durch direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche anfahrbare Pkw-Stellplätze als Querparker, wenn die dadurch wegfallende Eingrünung flächengleich in einem Abstand von 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie auf dem Baugrundstück angelegt und gepflegt wird; es gilt hierfür die Gliederung von Stellplatzanlagen durch Bäume gem. Nr. A) III. 4. der Kfz-Stellplatzsatzung i.d.F.v. 17.05.2010.

Im Übrigen gelten die zutreffenden Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet BAB 96 Nord“ i.d.F.v. 19.06.2017 unverändert fort.

Plandatum: 15.10.2018

Gemeinde Gilching, den

Siegel

Manfred Walter
1. Bürgermeister