



GE	FOK	447,50 m ü NN
GRZ 0,6	WH 7,00 m	
SD, PD	DN	SD 10°-25° PD 8°-18°

Kompensationsfläche  
= 9.142 m<sup>2</sup>  
anrechenbare Fläche  
= 8.619 m<sup>2</sup>

### Präambel

Die Gemeinde Petting erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, sowie §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) diese 3. Änderung des Bebauungsplans als Satzung. Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans ersetzt innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung den rechtskräftigen Bebauungsplan.

### A) PLANLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**  
GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
GRZ 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß  
WH 7,00 m Wandhöhe, als Höchstmaß  
FOK = Fußbodenoberkante Erdgeschoss in m ü NN  
Parzelle 1 FOK = 447,5 m ü NN  
Parzelle 2 FOK = 447,5 m ü NN
- Bauweise, Baugrenzen**  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie  
Ein- bzw. Ausfahrt  
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Parkfläche"  
Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung "Flurweg"
- Grünflächen, Natur und Landschaft**  
öffentliche Grünfläche  
private Grünfläche  
zu pflanzender Laubbaum  
zu pflanzender Obstbaum  
zu pflanzende Sträucher  
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Extensivwiese / Saum  
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung**  
Rohr / Graben  
Fläche für die Rückhaltung, Versickerung und Ableitung von Niederschlagswasser
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans  
Sichtdreieck mit Maßzahl in Metern (5m x 70m bzw. 110m gemessen ab Fahrbahnrand)  
mit Leitungsrechten zu belastende Fläche  
festgesetzte Firstrichtung

### B) PLANLICHE HINWEISE

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans
- vorgeschlagene Baukörperstellung
- bestehende Flurstücksgrenze
- Grundstücksaufteilung, zu entfernen
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- Nummerierung der Grundstücksparzellen, z.B. 1
- Flurnummer
- Maßangabe in Meter
- Bauverbotszone

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Rohfußbodenhöhe Erdgeschoss
Grundflächenzahl	maximal zulässige Wandhöhe
zulässige Dachform	zulässige Dachneigung

Zudem gelten die textlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet an der Seestraße II" mit Stand vom 19.05.2016

### Verfahrensvermerke

Der Gemeinderat Petting hat in der Sitzung vom ..... die 3. Änderung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet an der Seestraße II" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 13 Abs. 2 i. V. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i. V. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.

Die Gemeinde Petting hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ..... die 3. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

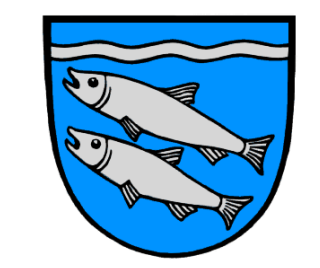
Petting, .....  
Lanzinger, 1. Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Petting, .....  
Lanzinger, 1. Bürgermeister

## Gemeinde Petting



# 3. Änderung des Bebauungsplans 'Gewerbegebiet an der Seestraße II'

mit integriertem Grünordnungsplan

für die Fl.-Nrn. 320 TF, 321 TF, 322, 323 TF und 323/1 TF  
Gemarkung Petting

Planung

PLANUNGSBÜRO SCHUARDT  
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie  
Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de  
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

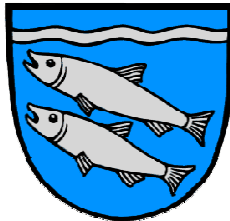
Planinhalt

Bebauungsplan

M 1 : 1000

Traunstein, den 07.03.2017

# GEMEINDE PETTING



## 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Seestraße II“

mit integriertem Grünordnungsplan

## BEGRÜNDUNG

Stand: 07.03.2017

Auftraggeber:

Gemeinde Petting  
Hauptstraße 34  
83367 Petting

Auftragnehmer:

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**  
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie

Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · [info@buero-schuardt.de](mailto:info@buero-schuardt.de)  
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

**Inhaltsverzeichnis**

1	Anlass und Erfordernis der Planung .....	3
2	Verfahren .....	4
3	Beschreibung des Planungsgebietes – Lage und Bestand .....	4
4	Inhalt der Änderungen des Bebauungsplans .....	4
	4.1 Baugrenzen und Baukörperstellung .....	4
	4.2 Entwässerung .....	6
5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft...	6
6	Schlussbemerkung.....	6

## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat Petting hat in seiner Sitzung vom 21.07.2016 für die Grundstücke Fl.-Nrn. 320 Teilfläche (TF), 321 TF, 322, 323 TF und 323/1 TF Gemarkung Petting die 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Seestraße II“ im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB beschlossen.



Abb. 1: Lageplan mit Geltungsbereich der Änderung des B-Plans „Gewerbegebiet an der Seestraße II“

Anlass der Änderung ist die Verbesserung der Bebauungsmöglichkeiten durch die Erweiterung der Baugrenzen entsprechend der tatsächlich gegebenen Anforderungen. Auf der Parzelle 1 wird durch die Erweiterung der Baugrenze eine effizientere künftige Nutzung des Gewerbegrundes ermöglicht. Auf der Parzelle 2 ist die Errichtung einer Halle geplant, die dem Bauhof als Lager und zur Unterbringung von Betriebsfahrzeugen und zweier Feuerwehrfahrzeuge dienen soll. Die bestehende GRZ von 0,6 wird nicht verändert.

Des Weiteren wird das Niederschlagswasser des Gewerbegebietes nicht entlang der nordwestlichen Grenze der Parzelle 2 in das Rückhalte- und Versickerungsbecken abgeleitet, sondern an die südwestliche Grenze der Parzelle 2 verlegt.

## **2 Verfahren**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet an der Seestraße II“ werden die Grundzüge der Planung nicht berührt und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Änderung des Bebauungsplans erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Im vereinfachten Verfahren wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, dem Umweltbericht nach § 2a, der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 abgesehen.

## **3 Beschreibung des Planungsgebietes – Lage und Bestand**

Das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde Petting und umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,57 ha. Das Gebiet wird im Südwesten von der Staatsstraße St 2104 und im Nordwesten von der Kreisstraße TS 23 begrenzt. Im Nordosten grenzen das Feuerwehrgebäude mit dazugehörigen Aufstell-, Reinigungs- und Lagerflächen sowie Gewerbeflächen mittelständischer Betriebe an. Entlang des südwest- und nordwestlichen Randes des Gewerbegebietes verläuft ein landwirtschaftlicher Feldweg

Das Gewerbegebiet stellt eine einseitige Erweiterung des Siedlungsgebietes von Petting dar und wirkt auf Grund seiner exponierten Lage mit drei Seiten in den Landschaftsraum ein. Aus Richtung Süden kommend ist das Plangebiet derzeit weit einsehbar.

Das Gewerbegebiet befindet sich in einem im Regionalplan Südostoberbayern ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und liegt zwischen den beiden Landschaftsschutzgebieten „Schutz des Waginger und Tachinger Sees und der umliegenden Landschaft“ (LSG-00237.01) im Norden und „Weidsee“ (LSG-00404.01) im Südwesten.

Der Eingrünung und der verträglichen Einbindung des Gewerbegebietes in die Landschaft kommt deshalb eine besondere Bedeutung zu.

Die Änderung des Bebauungsplans betrifft den Bereich zwischen den Parzellen 1 und 2.

## **4 Inhalt der Änderungen des Bebauungsplans**

### **4.1 Baugrenzen und Baukörperstellung**

Die Baugrenze der Parzelle 1 wird bis auf eine Entfernung von 5 m an die Grundstücksgrenze zur Parzelle 2 hin verschoben und somit das Baufenster erweitert.

Die Baugrenze der Parzelle 2 wird bis auf 1 m an die Grundstücksgrenze zur Parzelle 1 hin verschoben. Auf Parzelle 2 ist geplant, eine Halle mit einer Grundfläche von ca. 35 m x 11 m zu errichten. Die seitliche Wandhöhe beträgt ca. 6 m und liegt damit im Rahmen der bereits festgesetzten maximalen Wandhöhe von 7 m.

Die Einhaltung der Abstandsflächen richtet sich nach der derzeit gültigen Bayerischen Bauordnung. Die erforderliche Abstandsfläche der Halle auf Parzelle 2 beträgt 3 m bei einer Wandhöhe von ca. 6 m und erstreckt sich mit einer Breite von 2 m auf die nachbarliche Parzelle 1. Die Einhaltung der Abstandsflächenregelung der BayBO ist durch eine Abstandsflächenübernahme durch den Nachbarn zu gewährleisten.

Durch die Längsausrichtung der geplanten Halle auf Parzelle 2 innerhalb des Baufensters und der möglicherweise künftig nah beieinander stehenden Gebäuden ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich die Errichtung von Gebäuden mit parallelen Firstrichtungen zulässig.

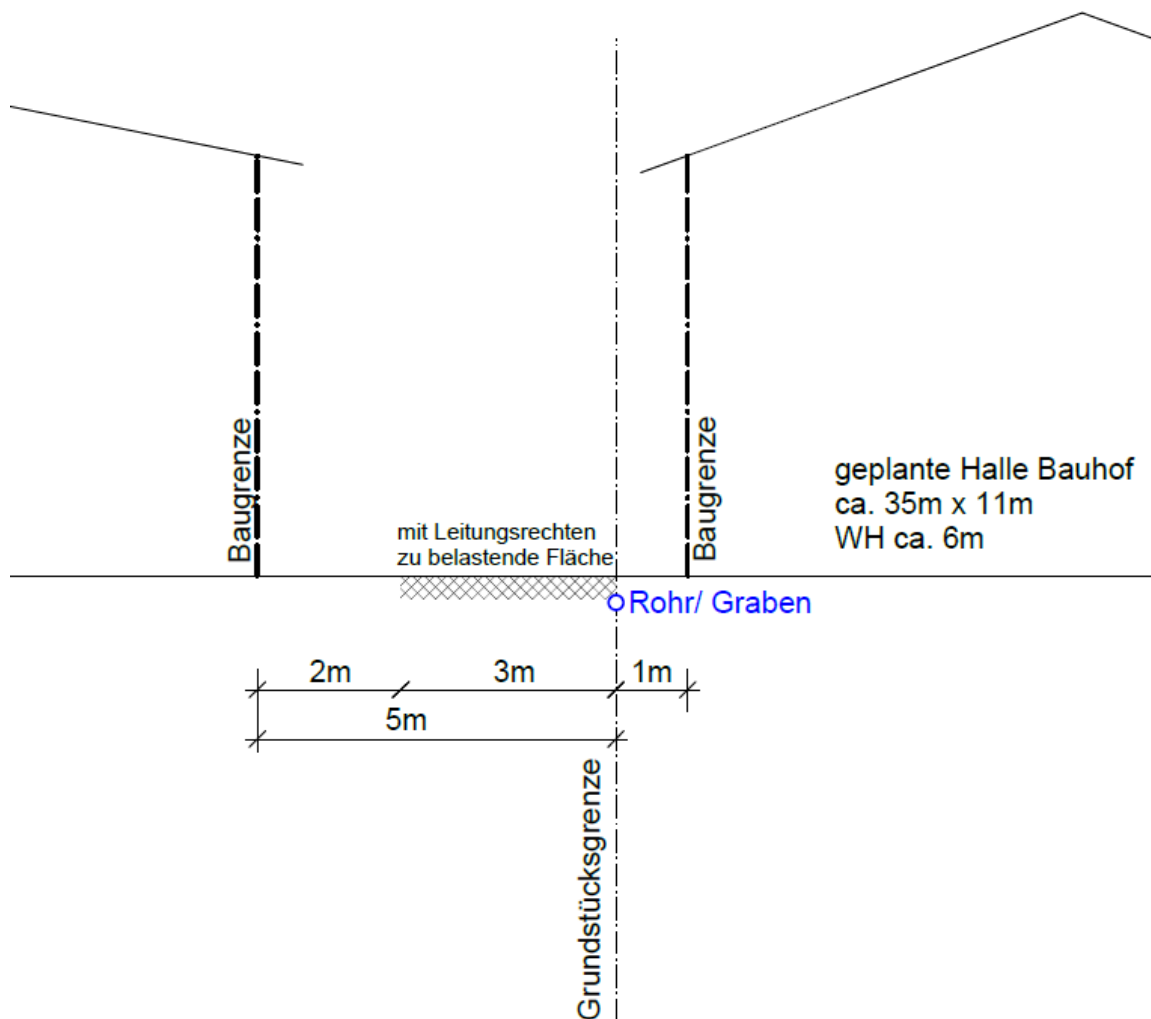


Abb. 1: Schnitt zwischen Parzelle 1 und 2, M 1: 100

## 4.2 Entwässerung

Das Niederschlagswasser von Teilbereichen der Gewerbeflächen und der Erschließungsstraße wird gesammelt und in einer Rohrleitung und einem weiterführenden offenen Graben in das Retentions- und Versickerungsbecken geleitet. Die Längsachse des Rohres und/oder des Grabens verläuft auf der Grundstücksgrenze zwischen den Parzellen 1 und 2. Es sind entsprechende Leitungsrechte ins Grundbuch einzutragen.

## 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Durch die Beibehaltung der bereits festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 ergibt sich mit der Änderung des Bebauungsplans keine Erhöhung des Versiegelungsgrades. Der naturschutzrechtlich ermittelte Ausgleichsbedarf ändert sich deshalb nicht und es sind keine zusätzlichen oder geänderten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich.

## 6 Schlussbemerkung

Auswirkungen auf weitere Belange der Bauleitplanung sind mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet an der Seestraße II“ nicht verbunden.

Verfasser: Planungsbüro Schuardt

Gemeinde Petting

Traunstein, den 07.03.2017

Petting, den .....



.....  
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schuardt  
Landschaftsarchitekt

.....  
Karl Lanzinger, 1. Bürgermeister