

SATZUNG

des Marktes Unterthingau
für den Bebauungsplan Nr. 11
„Gewerbegebiet nördlich der B 12/zwischen der OAL 3 und der Kirnach“
Vom 20. Juni 2000

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86) erläßt der Markt Unterthingau folgende, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 06.06.2000, Gz.: V-610-7/2, genehmigte Satzung:

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt der von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Bebauungsplan. Er besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung jeweils i. d. F. vom 03.04.2000. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i. d. F. vom 03.04.2000 beigelegt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt
 - a) als Gewerbegebiet (GE § 8),
 - b) Sondergebiet-Kläranlage (SO-KA § 11).
2. Unter Hinweis auf § 8 Abs. 3 BauNVO wird bestimmt:

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausnahmsweise zugelassen. Dabei ist pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betriebe auf dem Grundstück jeweils nur eine Wohnung zugelassen. Sie ist in den jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren.

Hinweis: Wegen der Orientierung der Ruheräume siehe § 12 Immissionsschutz.
3. Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe dürfen unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht errichtet werden, auch wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt. Hiervon sind nicht betroffen Laden- und Verkaufsflächen in Verbindung mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen.
3. Die Wandhöhe der Gebäude beträgt maximal 6,70 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem bzw. festgesetztem Gelände bis Anschnitt der Dachhaut in Verlängerung der Außenwand.
Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dgl. kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung ausnahmsweise überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die v. g. Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

§ 4 Bauweise

1. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.
2. Sofern besondere betriebliche Gegebenheiten Gebäude über 50 m Länge erforderlich machen, sind ausnahmsweise längere Baukörper zugelassen. Sie sind dabei entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, daß mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschossiger mindestens 8 m langer und deutlicher schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung des Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszuführen.

§ 5 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Sattel-/Pultdächer mit einer Dachneigung von 7° bis 26° zulässig.
2. Der Dachüberstand muß an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,60 m betragen.
3. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf höchstens 0,25 m über der natürlichen bzw. der von der Gemeinde festgesetzten Geländeoberfläche liegen; ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.

4. Bei der Außengestaltung sind die Außenwände mit gebrochenem weißem, hellem, reseda-grünem oder erdfarbenem Anstrich in gedämpfter Farbgebung zu gestalten. Die Dacheindeckung hat mit braun-rotem, kleinem Bedachungsmaterial oder mit nicht reflektierendem Leichtbedachungsmaterial zu erfolgen.
5. Die Giebelbreite der Gebäude darf 17,00 m nicht überschreiten.

§ 7 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Sie dürfen sich nicht an den Verkehrsteilnehmer der B 12 und der OAL 3 richten.
2. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoß Fußboden angebracht sein.
3. Sie dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
4. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
5. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

§ 8 Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Straßen nur an den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Stellen bzw. entlang der Grundstücksgrenzen aus Maschendraht bzw. Drahtgitter zwischen senkrechten Stahlsäulen angebracht werden. Die Gesamthöhe darf 2,0 m nicht übersteigen. Zwischen den einzelnen Grundstücken sollen die Zäune ebenfalls aus den gleichen Materialien bestehen, sie können jedoch niedriger ausgeführt werden, möglichst nur bis zu der Höhe von 0,90 m.
2. Alle Zäune und Einfriedungen sind zu bepflanzen.

§ 9 Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.
2. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.
3. Die Höhe der Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
4. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
5. Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.

§ 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht-baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über die Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck höchstens 0,90 m hoch sein.

§ 11 Festsetzungen der Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten.
Bei Grundstücken < 1.500 m² pro 300 m² Grundstücksfläche bzw. bei Grundstücken > 1.500 m² pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen.
2. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum nach Artenliste 1 oder 2 für 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
3. Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
4. Fassaden sollten in geeigneter Lage flächig begrünt werden. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.

§ 12 Immissionsschutz

1. Bei Wohnungen gemäß § 2 Abs. 2 der Satzung sind die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die von dem Verkehrslärm der B 12 abgewandten Nordseite der Gebäude zu legen. Zum Lüften notwendige Fenster dürfen nicht nach Westen oder Osten orientiert werden. Dies gilt nicht für Wohnungen, die durch ausreichend grosse vorgelagerte Betriebsgebäude vom Verkehrslärm abgeschirmt sind.
2. Geruchsimmissionen von der Kläranlage
 - 2.1 Innerhalb von 50 m vom Emissionsschwerpunkt sollten keine Dauerarbeitsplätze zulässig sein. Für Einrichtungen, in denen sich Arbeitnehmer nur gelegentlich und dann auch nur kurzzeitig aufhalten, zum Beispiel Lager, Parkplätze, etc., sind Mindestabstände einzuhalten. Diese können innerhalb des 50 m Umkreises liegen. Als Emissionsschwerpunkt wird die gedachte Linie von der Mitte des Schlammbehälters zum Schneckenhebewerk angenommen.
 - 2.2 Innerhalb von 100 m vom Emissionsschwerpunkt sollten keine Wohnen für Betriebsleiter, -inhaber und Aufsichtspersonal zulässig sein.
Hinweis: Dieser Bereich ist in der Bebauungsplanzeichnung durch Raster markiert.

§ 13
Oberflächenwasser

1. Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern.
2. Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

§ 14
Aufschüttung und Abgrabung

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten. Stützmauern sind ausgeschlossen.
2. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

§ 15
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Hinweise und Empfehlungen:

1. Werbeanlagen
Die Gemeinde wird eine einheitliche Werbefläche auf einer Gemeinschaftswerbetafel am Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet anbieten, deren Benutzung privatrechtlich zwischen der Gemeinde und den Grundstückskäufern geregelt wird. Hier hat jeder Gewerbebetrieb die Möglichkeit auf einheitlich große Tafeln seine individuelle Werbung unterzubringen.
2. Denkmalschutz
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.
3. Versorgungsleitungen
 - 3.1 Im Plangebiet sollen alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. als Erdkabel verlegt werden.
Den Bauherren wird empfohlen, für die Einführung der Telekomkabel ein Leerrohr DN 50 auf eigene Kosten zwischen geplantem Gebäude und Straßenbegrenzungslinie und zwar jeweils in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.
 - 3.2 Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

4. Grünordnung

- 4.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher müssen bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
- 4.2 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn mit einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- 4.3 Auf den Freiflächen sind pro Grundstück von Artenliste 1 und 2 je 25 %, von Artenliste 3 50 % Anteil zu verwenden. Dabei sind von der Artenliste 1 und 2 mindestens 3 verschiedene, von Artenliste 3 mindestens 5 verschiedene Arten auszuwählen.
- 4.4 Die Bäume und Sträucher können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Artenliste 1

Bäume Hochstamm: Stammumfang 18 bis 20 cm

Tilia cordata (Winterlinde)

Quercus robur (Eiche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Artenliste 2

Solitärpflanzen 3 x vorkultiviert mit Ballen: Mindestgröße 2,00 m

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Acer campestre (Feldahorn)

Quercus robur (Eiche)

Acer platanoides (Spitzahorn)

Artenliste 3

Sträucher 2 x vorkultiviert ohne Ballen: Mindestgröße 1,0 m bis 1,25 m

Corylus avellana (Hasel)

Cornus mas (Kornelkirsche)

Cornus sanguinea (Hartriegel)

Prunus padus (Traubenkirsche)

Ligustrum vulgare (Leguster)

Prunus spinosa (Schlehdorn)

Crataegus monogyna (Weißdorn)

5. Immissionen der Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen wie Lärm, Geruch, landwirtschaftlicher Verkehr und Viehtrieb sind zu dulden.

6. Regenwassernutzung

Der Bau von Regenwasserspeichern ist ebenso wie die Regenwassernutzung für die WC-Spülung zulässig; die für die WC-Spülung benutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die in der Begründung Ziffer 6.5 beschriebenen Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

7. Hochwasserschutz / Grundwasser

Das Gebiet liegt nach Angaben des Wasserwirtschaftsamtes Kempten, Stellungnahme vom 01.10.1996, hochwasserfrei.

Bei einem seltenen Hochwasser, seltener als HQ₁₀₀, wird jedoch das Gelände nicht als hochwassersicher, eingestuft (Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten vom 20.03.2000).

Das Grundwasser kann sich u. U. flurnah anheben und die Bebauung beeinträchtigen. Insofern empfiehlt der Markt Unterthingau entsprechende Sicherungsvorkehrungen sowie Wasserhaltungsmaßnahmen bzw. Abdichtungen der Keller (z. B. grundwasserdichte Wanne) vorzusehen.

Für abwasserintensive Betriebe, bzw. Betriebe mit gefährlichen Stoffen und deren Abwassereinleitung zur Kläranlage ist eine wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach Art. 41 c BayWG erforderlich.

20. Juni 2000

Unterthingau, _____
MARKT UNTERTHINGAU

Rauch



Rauch, Erster Bürgermeister