

SATZUNG

des Marktes Unterthingau für den Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet „Jägermühle bis Unterthingau-West“ mit integriertem Grünordnungsplan vom 20. April 2009

Aufgrund Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S.796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. April 2007 (GVBl. S.271) in Verbindung mit §§2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. L S. 3316), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. August 2007 (GVBl. S. 588) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. S. 2) erlässt der Markt Unterthingau folgende Satzung:

§1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet „Jägermühle bis Unterthingau-West“ umfasst die Fl. Nrn.: 612, 613 und Teilflächen der Fl. Nrn. 614 und Teilflächen der Fl. Nr. 475 der Gemarkung Unterthingau. Maßgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1:1.000.

§2

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet „Jägermühle bis Unterthingau-West“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 13. Februar 2009.


Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulichen und grünordnerischen notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 13. Februar 2009 beigelegt.

§3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet „Jägermühle bis Unterthingau-West“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Markt Unterthingau, 22. April 2009
MARKT UNTERTHINGAU


Wolfgang Schramm, Erster Bürgermeister



Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet „Jägermühle bis Unterthingau-West“ mit integriertem Grünordnungsplan.

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
3. Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 1. April 1991 (BGBl. I 1991, S. 58).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. August 2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2007 (GVBl. S. 499).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 2006, S. 2)
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2006 (GVBl. S. 975).

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zu der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

B Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO)
Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 werden hinsichtlich einer Einzelhandelsnutzung auf max. 250 qm Verkaufsfläche beschränkt. Ladengeschäfte die im Zusammenhang mit Produktionsflächen stehen sind hiervon ausgenommen. Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Sonstige ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen) sind mit max. 1 Wohnung pro Begleitgrundstück zulässig sofern diese Wohnung in ein Betriebsgebäude integriert wird. Die weiteren Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen.

- 2.2 Für untergeordnete Nebengebäude, wie Aufzugschacht, Siloanlagen, Spänebunker oder dgl. kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Gebäude über 50 m Länge sind zulässig.
Gebäude/Hallen über 50 m Länge sind zu gliedern. Diese Gliederungselemente dürfen die Traufhöhe bzw. Baugrenze bis 2,00 m überragen.

4. Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und andere Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst im Gebäude zu integrieren oder anzubauen.
- 4.2 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.3 Die Grundstückszufahrt ist als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Diese Zufahrt ist mit maximal 7,00 m Breite zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 11, 26 und Abs. 2 BauGB)

Zur Kreisstrasse OAL 10 ist ein Anbauverbot von 15 m vom Fahrbahnrand einzuhalten. Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind von baulichen und sonstigen Anlagen über 1,00 m Höhe freizuhalten.

6. Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)

- 6.1 Bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) sind auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig bzw. in die Betriebsgebäude zu integrieren.
- 6.2 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

7. Flächen für die Regenrückhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist breitflächig über Rigolen zu versickern.

8. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 8.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

- 8.2 Für die Maßnahmen nach Pkt. 8.1 und 10 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:
 Gehölzarten für Baum- und Strauchhecken (H 2XV, 12/14; HEI 2XV, 100-150; STR 2XV, 60-100):

Gehölzarten für Pflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name			
Eignung		A	B	C
Bäume 1. Ordnung				
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		X	X
Quercus robur	Stieleiche		X	X
Fraxinus excelsior	Esche	X	X	X
Tilia cordata	Winterlinde ⁶		X	X
Tilia plathypyllos	Sommerlinde ⁶		X	X
Bäume 2. Ordnung				
Sorbus aucuparia	Eberesche		X	
Sorbus aria	Mehlbeere		X	
Acer campestre	Feldahorn		X	
Prunus padus	Traubenkirsche	X	X	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	X		
Alnus incana	Grauerle	X		
Prunus avium	Vogelkirsche		X	
Sträucher				
Cornus sanguinea	Hartriegel		X	
Corylus avellana	Hasel		X	
Euonymus europaeus	Pfaffenhut	X	X	
Viburnum opulus	Gem. Schneeball	X	X	
Rosa canina	Hundsrose		X	
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche		X	
Salix purpurea	Purpurweide	X		
Salix daphnoides	Reifweide	X		
Salix cinerea	Grauweide	X		
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball		X	
Ligustrum vulgare	Rainweide	X	X	

- A Gehölzarten für Uferbepflanzungen
 B Gehölzarten für Baum- und/oder Strauchhecken
 C Gehölzarten für Baumreihen/Einzelbaumpflanzungen

Die Vorgaben des Forstvermehrungsgesetz (FoVG) müssen eingehalten werden.

⁶ keine Pflanzung im Bereich von Parkplätzen

9. Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die offenen Gewässerbereiche des „Reichenbaches“ sind zu erhalten und soweit möglich naturnah auszubauen. Betriebsbedingte Änderungen / Verlegungen sind zulässig, soweit diese mit einer offenen Gewässerführung erfolgen. Hierfür sind die entsprechenden Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

10. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind auf den dargestellten und durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese Flächen werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß Ausgleichsflächenberechnung der Begründung Pt. 7.5 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 2,23 ha. An Ausgleichsmaßnahmen werden 2,23 ha aufgebracht, so dass ein Kompensationsausgleich gegeben ist.

Die Ausgleichsmaßnahmen umfassen die Pflanzung eines Sichtschutzgehölzgürtels, die Extensivierung von Wirtschaftsgrünland, die Strukturanreicherung innerhalb der Flutmulden, die Anlage von Teichen und die Uferrenaturierung am südlichen Reichenbachufer.

Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu zu erfolgen.

11. Immissionsschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Gewerbelärm (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06.00 – 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

Fläche	Flächenbezogener Schalleistungspegel L_{EK} , in [dB(A)]	
	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE 1	60	45
GE 2	63	48
GE 3	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Wohngebäude auf den umliegenden Grundstücken Fl.Nrn. 960/8 und 960/27 (Norden), Fl.Nr. 984 (Südwesten) und Fl.Nr. 949 (Süden).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nachzuweisen.

11.2 Verkehrslärm

Innerhalb eines Schutzabstandes von 30 m vom nördlichen Fahrbahnrand der Kreisstraße OAL 10 ist die Anordnung von Aufenthaltsräumen von Wohnungen unzulässig.

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist anhand DIN 4109,

Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, Tabelle 8 zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung der Außenbauteile ist der Korrekturwert Ctr für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH, Kempten, Nr. 08109.1/B vom 04. Februar 2009 entnommen werden. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im gesamten Plangebiet müssen Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) von Wohnungen mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen ausgestattet werden. Die Lüftungseinrichtungen müssen mindestens einen 0,5-fachen stündlichen Luftwechsel in den Ruheräumen gewährleisten. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Ruheräume z. B. durch vorgelagerte Gebäude ausreichend vom Verkehrslärm der OAL 10 und der B 12 abgeschirmt sind, so dass vor den Fenstern der Ruheräume nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) eingehalten werden kann.

C Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit Art. 91 BayBO)

1. Äußere Gestaltung von baulichen Anlagen

- 1.1 Gebäude bis zu einer Gebäudebreite von 20 m können mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15 – 25°, ab einer Gebäudebreite von 20 m in Form eines Flachdaches oder eines sehr flach geneigten Pultdaches mit max. 7° DN ausgebildet werden.
- 1.2 Es wird eine maximale Wandhöhe von 10,00 m im GE 2 und GE 3 festgesetzt. Im GE 1 wird die maximale Wandhöhe auf 8,00 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird von Oberkante fertigem Außengelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand gemessen. Soweit die Gebäude bei einer Büro- oder Wohnungsnutzung mit Geschossen ausgebildet werden sind max. 3 Geschosse mit einer lichten Raumhöhe von jeweils 3,0 m zulässig.
- 1.3 Die Dachdeckung hat mit kleinteiligem naturrotem bzw. braun-rotem Bedachungsmaterial oder mit nichtreflektierendem Leichtbedachungsmaterial zu erfolgen. Grelle Farben sind nicht zulässig. Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.
- 1.4 Gebäudekörper über 50 m Länge sind zu gliedern. Zudem wird die Verwendung von Lisenen empfohlen.
- 1.5 Außenwandflächen sind zu verputzen, mit einer Holzschalung oder mit nichtreflektierendem Verkleidungsmaterial zu verkleiden. Für die Farbgebung sind nur Anstriche oder Materialien in gedämpften Erdfarben zulässig. Es wird empfohlen, Fassadenteile zu begrünen.
- 1.6 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Hierzu sind mit der Baugesuchsplanung die genauen Geländeschnitte mit der geplanten Gebäudeeinstellung darzustellen.

2. Einfriedungen

Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Straße bzw. entlang der Grundstücksgrenzen aus Maschendraht bzw. Drahtgitter mit senkrechten Stahlsäulen bis max. 2,00 m Höhe angebracht werden und sollten dicht hinterpflanzt werden. Sockel sind unzulässig.

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

- 3.1 Das natürliche Gelände ist weitestgehend zu erhalten und darf nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Maß geändert werden. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen. Geländeauffüllungen bzw. -abgrabungen, die dem Hochwasserschutz dienen, dürfen nur im erforderlichen Maß durchgeführt werden.
- 3.2 Der Anteil von versiegelten Flächen ist möglichst gering zu halten.
- 3.3 Offene Betriebsflächen oder Lagerflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Lediglich die stark befahrenen und verschmutzungsgefährdeten Flächen dürfen versiegelt werden.

4. Werbeanlagen

- 4.1 Werbeanlagen sollten nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Zur Kreisstrasse Kr OAL 10 ist ein Abstand von 20 m einzuhalten.
- 4.2 Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 5,00 m über dem Erdgeschossfußboden und nicht auf einem Dach angebracht werden.
- 4.3 Für Werbeanlagen ist Art. 12 Abs. 4 BayBO maßgebend wonach diese das Orts- und Landschaftsbild nicht stören sollen, auffallende Leuchtfarben sind unzulässig.
- 4.4 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr) ist nicht zulässig. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das notwendigste zu reduzieren.

D Hinweise

1. Bodendenkmalfunde

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86627 Tierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

2. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

Die Anlage der Verkehrsflächen, damit eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist, hat unter Einhaltung geltender Bestimmungen zu erfolgen.

3. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der vorgenannte Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungsplan hat folgende Inhalte aufzuweisen:

- Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.
- Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereich sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen.
- Feuerwehr- und sonstige Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
- Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind darzustellen unter Angabe der Gefahrenart.
- Die Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzort anzugeben. Die Arten sind entsprechend den Baubauungsplanfestsetzungen zu verwenden.
- Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
- Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

4. Immissionen

4.1 Gewerbe

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den benachbarten Wohngebäuden zu gewährleisten bzw. überprüfen zu können. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998) einzuhalten.

Die festgesetzten Emissionskontingente für die Nachtzeit von 45 bis 50 dB(A)/m² bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien (z. B. Ladearbeiten) oder im Gebäude bei geöffneten Fenstern, Türen oder Toren nicht gearbeitet werden darf und bei geräuschintensiven Arbeiten innerhalb geschlossener Gebäude erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind. Nächtliche Pkw-Bewegungen im Zusammenhang mit einem Schichtbetrieb sind bei entsprechend günstiger Anordnung der Parkplatzflächen auf dem jeweiligen Grundstück aber grundsätzlich möglich.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch eine schalltechnische Untersuchung einer nach § 26 BImSchG zugelassenen Messstelle nachweisen zu lassen. Die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH vom 04.02.2009, Nr. 08109.1/B, die Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes ist, und die dort betrachteten Immissionsorte sind dabei zu berücksichtigen.

Auf dem geplanten Verbindungsweg zwischen der Fa. Allmatic-Jakob auf Fl.Nr. 463/1 (GE Nr. 16, Jägermühle) und dem Bauvorhaben T+S-Jakob im Plangebiet Nr. 20 sollten zum Schutz der tangierten Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl.Nrn. 960/8 und 960/27 im Nachtzeitraum (22 – 06 Uhr) keine betrieblichen Fahrzeugbewegungen stattfinden (Pkw, Lkw, Stapler etc.).

4.2 Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich, trotz einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft sind sie unvermeidlich und müssen deshalb nach §906 BGB hingenommen werden.

4.3 Betriebswohnungen

Hinsichtlich der ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im Plangebiet wird auf die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, hingewiesen. Die Auslegung des baulichen Schallschutzes vor gewerblichen Geräuschen hat danach anhand der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von tags 65 und nachts 50 dB(A) zu erfolgen.

4.4 Verkehrslärm

Infolge der Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße OAL 10 kommt es am Südrand des Plangebietes nachts zu geringen Überschreitungen des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1 für Gewerbegebiet. Wegen des künftig zu erwartenden höheren Lkw-Verkehrs auf dieser Straße wird für die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen im Plangebiet ein Schutzabstand von 30 m festgelegt. Auf die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, wird hingewiesen (passiver Schallschutz).

E Verfahrensverlauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 06.10.2008. Der Gemeindebeschluss wurde am 06.10.2008 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung hat am 25.11.2008 durch eine Informationsveranstaltung im Rathaus in Unterthingau stattgefunden.

In der Gemeinderatssitzung am 16.02.2009 wurde der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich textlichen Festlegungen und Begründung in der Fassung vom 13.02.2009 gebilligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 27.02.2009 bis 03.04.2009 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 17.02.2009 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Erneute öffentliche Auslegung

In der Gemeinderatssitzung am 20. April 2009 fand die Abwägung statt. Hiernach war keine Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes erforderlich.

5. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 20. April 2009 wurde in der Gemeinderatssitzung am 20. April 2009 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

6. Genehmigung

Die Genehmigung durch das Landrastamt Ostallgäu erfolgte mit Bescheid Gz.:
_____ vom _____.

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Die Genehmigung wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 20 Gewerbegebiet „Jägermühle bis Unterthingau-West“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.