

Gemeinde Kraftisried

Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Kraftisried erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl./S.2414) das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 BGBl. / S. 1548 geändert worden ist, folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr..... genehmigten Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet „Gewerbegebiet an der B 12“ 3. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan als

S A T Z U N G Stand 11.01.2016

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu und die vom Architekten Andreas Seltmann ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungs-planzeichnung i. d. F. vom 11.02.2015 und 11.01.2016 Dem Bebauungsplan ist eine Ergänzung zur Begründung i. d. F. vom 11.02.2015 und 11.01.2016 beigefügt.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiet (GE § 8 BauNVO)
2. Die gemäß § 12 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Wohnung pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück ist in den Gewerbebetrieb zu integrieren oder in einem separaten Gebäude, das gestalterisch auf das Betriebsgebäude abgestimmt ist, zu errichten. Zulässig ist 1 Wohneinheit, wobei diese vom Inhaber oder vom Betriebsleiter genutzt werden soll.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Bauzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
3. Die Wandhöhe (WH) der Gebäude beträgt maximal 9,00 m.

Zur Definition der WH siehe Art. 5 Abs. 4 Satz 2 BayBO. Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugsschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dgl. kann die vorgeschriebene Wandhöhe und

Dachneigung 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 Bebauungsplangebiet 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 deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung des Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszuführen .

§ 5

Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Die Außengestaltung der Garagen und Nebengebäude muss mit den Hauptgebäuden übereinstimmen.
4. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen eingerichtet werden.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind Flachdächer, Pult- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° - 24° zulässig. Dies gilt auch für untergeordnete Bauteile wie Anbauten, Zwischenbauten, Vordächer und dgl.

Die Firstrichtung ist über die schmalere Seite des Gebäudes auszuführen.

2. Der Dachüberstand muss an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,8 m betragen (außer bei Flachdächern).
3. Die Oberkante des Erdgeschoß – Rohfußbodens darf höchstens 0,30 m über der Hinterkante Straßenbegrenzungslinie liegen, ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.

-3-

4. Außenwände können aus verputztem Mauerwerk, Holz, Kunststoff, Aluminium, Glas und dgl. ausgeführt werden. Anstriche und Farbgebung in gedämpften Tönen.

Spiegelnde Materialien entlang der B 12 sind nicht zugelassen.

Die Dacheindeckung soll mit keinen auffälligen Materialien ausgeführt werden.

5. Die Giebelbreite der Gebäude darf 17,00 m nicht überschreiten.

§ 7

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
2. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 9,50 m über dem Erdgeschoss Fußboden angebracht werden.
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. Werbeanlagen mit ständig wechselnden und blinkenden Lichtreflexen sind nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
5. Für Werbeanlagen größer als 0,6 m² muss beim zuständigen Landratsamt Ostallgäu eine separate Baugenehmigung eingeholt werden.

§ 8

Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Sie sind aus senkrechten Holzlatten und ohne Sockel herzustellen. Zwischen privaten Baugrundstücken sind auch Maschendrahtzäune zulässig.

Soweit betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich, sind auch höhere Einzäunungen bis 2,00 m zulässig. Diese müssen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

-4-

§ 9

Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit zu gewährleisten.
2. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht zu bepflanzen.
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 den Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht baulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapellungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über 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, siehe Art. 5 BayBO. Die Bepflanzungsschemata auf der Bebauungsplanzeichnung mit Nr. 1 gekennzeichnet für den öffentlichen bachbegleitenden Gehölzsaum und mit Nr. 2 gekennzeichnet für die

-5-

privaten Grünflächen zur Ortsrand Ein – und Durchgrünung sind zu beachten. Die Baugrundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern.

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.

§ 12

Immissionsschutz

1. Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm sind bei Wohnungen gem. § 2 Abs. 2 dieser Satzung die Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Schallschutzfenster ab der Schallschutzklasse 3 auszurüsten. Eine Fenster-unabhängige Lüftungsmöglichkeit, z.B. durch integrierte Lüftungseinheiten, ist zu gewährleisten. Dies gilt nicht für Wohnungen, die durch ausreichend große vorgelagerte Betriebsgebäude vom Verkehrslärm abgeschirmt sind.
2. Für die im Baugebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen werden folgende höchstzulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

Im gesamten Gebiet des Bebauungsplanes

Tagsüber LW = 65 dB (A) / m²

Nachts LW = 55 dB (a) / m²

3. Im Bebauungsplangebiet sind nur solche Betriebe und bauliche Anlagen zugelassen, deren immissionswirksames, flächenhaftes Immissionsverhalten die in Ziffer 2 genannten flächenbezogenen Schalleistungen (LW/m² Grundstücksfläche, ohne Pflanzflächen) nicht überschreiten. Die Ermittlung der immissionswirksamen, flächen-bezogenen Schalleistungspegel hat anhand der DIN 1805 Teil 1 vom Mai 1987 zu erfolgen.
4. Bei allen Bauvorhaben (auch bei Nutzungsänderungen), bei denen während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) relevante Lärmimmissionen auftreten, ist mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung des geforderten Flächenschalleistungspegels nachweist.

-6-

§ 13

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan der 3. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Es folgen weitere Hinweise und Empfehlungen, die aufgrund anderer Verwaltungsvorschriften zu beachten sind.

-Kraftsried, den 11.01.2016

.....

Michael Abel 1. Bürgermeister

Hinweise und Empfehlungen

1. Grünordnung
 - 1.1 Bei fensterlosen und ungegliederten Fassaden wird empfohlen flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind dabei soweit vom Pflanzenmaterial erforderlich Kletterhilfen anzubringen.
 - 1.2 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn mit einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, siehe auch Art. 5 BayBO.

- 1.3 Auf den Freiflächen sollen pro Grundstück von Artenliste 1 und 2 je 25 %, von Artenliste 3, 50 % Anteil verwendet werden. Dabei sind von der Artenliste 1 und 2 mindestens 3 verschiedene, von Artenliste 3 mindestens 5 verschiedene Arten der nachfolgenden Liste auszuwählen.

Artenliste 1

Bäume Hochstamm: Stammumfang 18 bis 20 cm

- Winterlinde (*Tilia cordatas*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphylos*)

-7-

Artenliste 2

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

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eiche (*Quercus robur*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Artenliste 3

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

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Schlehdorn (*Prunus spinosa*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

2. Oberflächenwasser

2.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst breitflächig zu versickern. Da diese wegen der Untergrundverhältnisse – es ist nicht mit kiesigem Erdreich zu rechnen – kaum möglich ist, wird der Bau von Regenwasserspeichern empfohlen. Die Regenwassernutzung für die WC-Spülung und sonstige Brauchwasserbenutzung ist zulässig. Die hierfür benutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Diese Auflagen sind separat zu beantragen. Die in der Begründung beschriebenen Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

2.2 Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

2.3 Grundwasserverhältnisse

Aufgrund der Tallage und Erkenntnissen aus der örtlichen Erfahrung ist mit flurnahem Grundwasserstand zu rechnen. Es werden daher entsprechende Wasserhaltungsmaßnahmen und Abdichtungen der Keller (grundwasserdichte Wannen oder dgl.) empfohlen.

-8-

2.4 ev. Hochwassersituation: Die Brücke im nord-östlichen Bereich ist von ruhendem Verkehr freizuhalten, um eine ev. Verklammerung der Brücke mit großem Gerät freiräumen zu können.

3. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße.

Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

4. Immissionen der Landwirtschaft

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

5. Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor – und Frühgeschichte, Prinzregentenstr. 11a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Die Punkte Art.8 Abs.1 und 2 DSchG sind Gegenstand dieser Satzung.

6. Versorgungsleitungen

- a) Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen ect. Nur als Erdkabel erlaubt.
- b) Den Bauherren wird empfohlen, für die Einführung der Telekomkabel ein Leerrohr DN 100 auf eigene Kosten zwischen Gebäude und Straßenbegrenzungslinie und zwar jeweils in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.
- c) 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.

-9-

7. Werbeanlagen

Die Gemeinde wird eine einheitliche Werbefläche auf einer Gemeinschaftswerbetafel am Zufahrtbereich zum Gewerbegebiet anbieten, deren Benutzung privatrechtlich zwischen der Gemeinde und den Grundstückskäufern geregelt wird. Hier hat jeder Gewerbebetrieb die Möglichkeit auf einer einheitlich großen Tafel seine individuelle Werbung unterzubringen.

7. Schalltechnische Hinweise:

Ein schalltechnischer Nachweis (§12 Abs. 4) kann in Einzelfällen im Baugenehmigungsverfahren von der Gen. Behörde gefordert werden.

8. Müllabfuhr:

Bei Nicht-Durchgangsstraßen werden Stellplätze für Abfallbehältnisse vorgesehen.

9. Solar- und Photovoltaikanlagen sind wünschenswert und die Installationen werden begrüßt.

Aufgestellt, 11.02.2015 und 11.01.2016

Andreas Seltmann

Dipl.ing.(FH) Architekt BDB

Stuibeweg 12 87435 Kempten