

Satzung

der Gemeinde Waltenhofen für den

Bebauungsplan „Lässer“

mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt als Satzung aufgrund § 2 Abs. 1 Satz 1, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches –BauGB- alte Fassung, zuletzt geändert am 23.7.2002 (BGBl. I S. 2850, 2852), der Baunutzungsverordnung -BauNVO- i.d.F. d. Bek. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung –BayBO- und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in den derzeit gültigen Fassungen sowie den Festlegungen zu Eingriff und Ausgleich im Sinne des § 1 a des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 21 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung folgenden

Bebauungsplan

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Lässer“ das im Westen an den Grenzverlauf zwischen B 19 neu und der Fl.Nr. 211, Gemarkung Waltenhofen anschließt und im Norden an den öffentlichen Feld- und Waldweg „Hatzenberger Weg“ und im Osten von der landwirtschaftlichen Fläche Fl.Nr. 212 der Gemarkung Waltenhofen sowie im Süden von den landwirtschaftlichen Flächen Fl.Nr. 884 und 886 der Gemarkung Waltenhofen begrenzt wird, gilt die vom Ingenieurbüro für Technik und Umwelt GmbH, Kempten gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 15.09.2004, geändert am 18.10.2004 und 17.01.2005 mit integriertem Grünordnungsplan sowie den nachfolgenden Festsetzungen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), festgesetzt.
2. Das Baugebiet wird in die zwei Plangebiete GE 1 und GE 2 unterteilt

Im GE 1 sind im Rahmen des § 8 Abs. 2 Nrn. 1 – 3 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

Lagerplätze für Baumaterial, Stell- und Lagerplätze für Geräte und Maschinen sowie Fahrzeuge, Eigenverbrauchstankstellen, Güterwaagen, Waschplätze für Geräte und Maschinen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohngebäude für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonen mit max. 3 Wohneinheiten.

Unzulässig sind andere Nutzungen.

Im GE 2 sind im Rahmen des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

Lagerhäuser und Lagerplätze für Maschinen, Geräte und Fahrzeuge, Lagerflächen für Recyclingmaterial, Kies, Erde, belastetes und unbelastetes Aushubmaterial, sowie belastetes und unbelastetes Abbruchmaterial. Zulässig sind weiter Verarbeitungsanlagen und die Verarbeitung und Zwischenlagerung der vorgenannten Materialien. Dies schließt den Betrieb von Kies- Schotter- und Quetschanlagen, Recyclingwerken und Schredderanlagen sowie Brechanlagen ein.

Unzulässig sind Verarbeitungsanlagen und Produktionsstätten zur Bitumen- und Asphaltherstellung sowie thermische Reststoffentsorgungsanlagen. Unzulässig sind überdies andere Nutzungen, die nicht im Satzungstext aufgeführt sind.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Plangebietes GE 1 und GE 2 wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.1. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung; siehe Typenschablonen als Höchstmaß.

1.2. Wandhöhe: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung; siehe Typenschablonen als Höchstmaß.

Für sämtliche Gebäude wird eine max. Wandhöhe auf der Traufseite als Höchstmaß festgesetzt, gemessen von Oberkante Erdgeschoßrohfußboden und Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).

Firsthöhe: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO; Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung; siehe Typenschablonen) als Höchstwert;

Für sämtliche Gebäude wird eine max. Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt, gemessen von Oberkante des Erdgeschoßrohfußboden bis Oberkante des Dachfirstes.

Ausgangspunkt der Wandhöhen ist für das GE 1 die Höhe von 733,80 m ü. NN. und für das GE 2 die Höhe von 728,50 m ü. NN.

§ 4

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Für das Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
Zulässig sind Baukörper mit einer Länge über 50 m.
Zulässig sind auch Bauausführungen in der offenen Bauweise.
2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

§ 5

Grünordnung

Begrünung mit

a) Großbäumen – Wuchsklasse I

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Populus tremula	- Pappel

jeweils Heister 2xv o.B. 200-250 cm

Abies alba	- Weißtanne
Pinus nigra	- Schwarzkiefer

jeweils 4xv m.B. 80-100 cm

b) Heimische Decksträucher

Cornus alba	- Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europäus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgaris	- Liguster
Salix in Arten	- Weiden

jeweils Strauch oder Container 60-100 cm

Pflanzabstand Bäume: max. 3,00 m

Pflanzabstand Sträucher: max. 1,50 m

§ 6

Firstrichtung

Für die Firstrichtung ist die Festsetzung im Bebauungsplan maßgebend

§ 7

Dachform und Dachneigung

1. Bei den Gebäuden im Planbereich GE 1 sind Satteldächer mit folgenden Dachüberständen zulässig:

Ortgang: 0.70 m – 1.00 m

Traufe: 1.00 m – 2.50 m

Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 16 ° und 25 ° aufweisen.

2. Im Planbereich GE 2 sind Sattel- und Pultdächer mit folgenden Dachüberständen zulässig:

Ortgang: 0.70 m – 1.00 m
Traufe: 1.00 m – 2.50 m

Die Dächer müssen eine Dachneigung zwischen 16 ° und 22 ° aufweisen.

3. Im Baugebiet sind Dacheindeckungen nur naturrot eingefärbt zulässig.

§ 8 Immissionsschutz

1. Für das Grundstück Fl.Nr. 211 der Gemarkung Waltenhofen wird ein maximal zulässiger, flächenbezogener, immissionswirksamer Schallleistungspegel von

tags $L_{w''} = 70 \text{ dB (A)/m}^2$
nachts $L_{w''} = 55 \text{ dB (A)/m}^2$

festgesetzt.

2. Zur Berechnung der maßgeblichen Immissionsrichtwertanteile aus den vorgenannten Schallleistungspegeln ist folgendes zu berücksichtigen:

- Flächenbezug: gesamter Geltungsbereich des GE 1 und GE 2;
- Schallausbreitungsrechnung nach VDI 2714; ebenes Geländemodell, Halbraum
- Schallquellenhöhe = Immissionshöhe = 1 m
- ohne Berücksichtigung von abschirmenden Hindernissen (Wall, Pflanzen, Bebauung).

3. Alle zum Lüften erforderlichen Fenster und Fenstertüren von Schlaf- und Kinderzimmer des Betriebsleiterhauses sind innerhalb der Ostfassade unterzubringen. Ist dies aus zwingenden Gründen nicht möglich, so sind diese Schlaf- und Kinderzimmer mit einer mechanischen Be- und Entlüftungsanlage auszustatten, die einen mindesten Außenluftwechsel von 0,5 pro Stunde sicherstellt. Dies kann durch Fenster mit integrierten, aktiven Lüftungseinrichtungen oder eine separate Raumbelüftungsanlage erreicht werden.

4. Alle zum Lüften erforderlichen Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen in der Nord-, West- und Südfassade des Betriebsleiterhauses sind mit einer mechanischen Belüftungsanlage auszustatten, die einen mindesten Außenluftwechsel von 0,5 pro Stunde sicherstellt. Dies kann durch Fenster mit integrierten, aktiven Lüftungseinrichtungen oder eine separate Raumbelüftungsanlage erreicht werden.

5. Alle zum Lüften erforderlichen Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen in der Nord-, West- und Südfassade des Betriebsleiterhauses sind als Schallschutzfenster mit einem bewerteten Schalldämmmaß (Rw') von mindestens 35 dB (Schallschutzklasse 3 nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenster und deren Zusatzeinrichtungen“) auszuführen.

§ 9 Werbeanlagen

In der Anbauverbotszone und in der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nicht zulässig.

§ 10 Dachaufbauten

Im gesamten Planbereich sind Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben), Wiederkehre, Zwerchgiebel und ähnliches unzulässig.

§ 11 Fassadengestaltung

1. Bei verputzten Außenwänden sind nur ruhige, helle Farbtöne zugelassen.
2. Bei der Errichtung von Gebäuden aus Holz sind nur ruhige, helle Farbtöne zulässig.

§ 12 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu 500.000,-- € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer Festsetzung dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

§ 13
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweis:

Die Höhenfestlegungen werden zusammen mit der Gemeinde Waltenhofen und dem Landratsamt Oberallgäu vorgenommen. Für freigestellte Bauvorhaben ist eine Höhenfestlegung Voraussetzung für die Freistellung.

Waltenhofen, den 17.01.2005

(R. Wegscheider)
1. Bürgermeister