

SATZUNG
des Marktes Unterthingau
für den Bebauungsplan Nr. 15 „Oberthingau - Eschenau“
mit integriertem Grünordnungsplan
vom 26. März 2002

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 26. März 1999 (GVBl. S. 86) in Verbindung mit §§ 2 und 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), 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 dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), erlässt der Markt Unterthingau folgende mit Bescheid Gz.: V-610-7/2 des Landratsamtes Ostallgäu vom 05. März 2002 genehmigte Satzung:

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Oberthingau - Eschenau“ umfasst die Fl. Nrn.: 594/5, 594/6, 594/7 und Teilflächen der Fl. Nrn. 589, 590/2, 594/2, 598/1, der Gemarkung Oberthingau. Massgebend ist die Abgrenzung durch den Geltungsbereich im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab 1 : 1.000.

§ 2
Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Oberthingau – Eschenau“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 04.10.2001. 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 04.10.2001 beigelegt.

§ 3
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Oberthingau - Eschenau“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt nach seiner Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Markt Unterthingau, 26. März 2002
MARKT UNTERTHINGAU



Rauch
Rauch, Erster Bürgermeister

Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 15 „Oberthingau - Eschenau“ mit integriertem Grünordnungsplan

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S.1149).
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 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).
4. Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04. August 1997, (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593).
6. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86).

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 Nr. 3 (Tankstellen) und Nr. 4 (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Sonstige ausnahmsweise zulässigen 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. die Baugrenze bis 2,00 m überragen.

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

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in das Hauptgebäude zu integrieren oder anzubauen.

4.2 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.3 Die Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und ausfahrten auszubilden. Diese Zufahrten sind mit maximal 7,00 m Breite zulässig.

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

Bei Zufahrten zur Kreisstrasse OAL 7 sind innerhalb der Sichtdreiecke Sichtbehinderungen aller Art über 0,90 m Höhe über Oberkante Strasse unzulässig. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0 m. Zur Kreisstrasse ist ein Anbauverbot mit 15 m vom Fahrbahnrand zu beachten.

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

Unverschmutztes Oberflächenwasser ist möglichst breitflächig zu versickern oder direkt dem Vorfluter zuzuführen.

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

7.1 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Massnahmen durchzuführen.

7.2 Für die Massnahmen nach Pkt. 8.1 sind die folgenden Gehölzarten und Mindestqualitäten zulässig:

7.2.1

Pflanzung von Baum- und Strauchhecken

Entlang der Kreisstrasse ist ein Pflanzstreifen in einer Breite von $\geq 5,00$ m vorgesehen. Die Pflanzmaßnahme dient vorrangig einer Eingrünung der geplanten Betriebsanlagen.

Gehölzarten für Baum- und Strauchhecken (H 2XV, 12/14; HEI 2XV, 100-150; STR 2XV, 60-100):

Bäume 1. Ordnung:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume 2. Ordnung:

Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhut
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ligustrum vulgare	Rainweide
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinerea	Grauweide
u. a.	

Die Gehölze sollten mit einem Pflanzabstand von 1,00 m gepflanzt werden.

7.2.2

Einseitige Uferbepflanzung

Die offenen Uferpartien des Eschenau-Bächle sollen wechselseitig mit Ufergehölzen bepflanzt werden, damit zumindest einseitig am Gewässer Unterhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden können.

Die Bepflanzung hat außer den gestalterischen Qualitäten für das Landschaftsbild durch die Beschattung des Gewässers auch positive Auswirkungen auf die Gewässerökologie.

Gehölzarten für Uferbepflanzung (H 2XV, 12/14):

Alnus incana	Grauerle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Traubenkirsche

7.2.3

Gewässerentwicklungszone

Am westlichen Rand des Gewerbegebietes ist die Ausweisung einer Gewässerentwicklungszone vorgesehen, die zu ca. 1/3 mit Strauchweiden bepflanzt werden soll. Die Pflanzung dient der Abpufferung des Gewässers gegenüber der Betriebsfläche.

Gehölzarten für Weidenpflanzungen (STR, 1 XV, 100-150):

Salix purpurea	Purpurweide
Salix cinera	Grauweide
Salix viminalis	Korbweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix daphnoides	Reifweide

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

8.1 Die noch vorhandenen offenen Gewässerbereiche des „Eschenaubächle“ sind zu erhalten und soweit möglich naturnah auszubauen. Betriebsbedingte Änderungen/Verlegungen sind zulässig soweit dies mit einer offenen Gewässerführung erfolgt.

9. *Immissionsschutzmassnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

9.1 Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet (Gliederung gemäss § 1 Abs. 4 BauNVO):

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{WA, im}$

Teilfläche des Gewerbegebietes	Flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
E 1 westlich	65	50
E 2 östlich	65	55

Die Schalleistungspegel beziehen sich auf das südwestliche Wohngebäude auf der Fl.Nr. 592/2.

9.2 Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro nachzuweisen.

Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche ohne private Grünflächen
- Schallausbreitungsrechnung: DIN 18005, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe: 1 m über ebenem Gelände

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

1. *Äussere Gestaltung von baulichen Anlagen*

- 1.1 Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15 – 30 ° zulässig.
- 1.2 Es wird eine maximale Wandhöhe im Gebiet E-1 von 11,0 m und im Gebiet E-2 von 8,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird von Oberkante fertigem Aussengelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Aussenwand gemessen. Soweit die mit Geschossen ausgebildet werden sind max. 2 Geschosse zulässig.
- 1.3 Die Dachdeckung hat mit kleinteiligem naturrotem bzw. braun-rotem Bedachungsmaterial oder mit nichtreflektierendem Leichtbedachungsmaterial zu erfolgen. Eine extensive Dachbegrünung ist ebenfalls zulässig.
- 1.4 Gebäudekörper über 50 m Länge sind zu gliedern.
- 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 grünen, braunen oder grauen Tönen 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 sind dicht zu hinterpflanzen. 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.
- 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 sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Zur Kreisstrasse OAL 7 ist ein Abstand von 20 m einzuhalten.
- 4.2 Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 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 7.00 Uhr) ist nicht zulässig. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.

5. *Bestehende Gebäude*

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes schon bestehende Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz.

D Hinweise

1. *Bodendenkmalfunde*

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Aussenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, 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.

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 Bauungsbereiche 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 Bebauungsplanfestsetzungen zu verwenden.
- Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
- Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

E Verfahrensablauf

1. **Aufstellungsbeschluss**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 09-05-2001. Der Gemeinderatsbeschluss wurde am 05-06-2001 gemäss § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. **Frühzeitige Bürgerbeteiligung**

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äusserung und Erörterung hat am 25-09-2001 durch eine öffentliche Versammlung in Oberthingau stattgefunden.

3. **Öffentliche Auslegung**

In der Gemeinderatssitzung am 04-10-2001 wurde der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan einschliesslich Textlichen Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 04-10-2001 gebilligt.
Die öffentliche Auslegung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 24.10.2001 bis 26.11.2001 statt.

4. **Satzungsbeschluss**

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschliesslich Textlicher Festsetzungen und Begründung in der Fassung vom 19.12.2001 wurde in der Gemeinderatssitzung am 19.12.2001 als Satzung gemäss § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5. **Genehmigung**

Die Genehmigung durch das Landratsamt Ostallgäu erfolgte mit Bescheid Gz.: 50-610-7/2 vom 05. März 2002.

6. **Bekanntmachung und Inkrafttreten**

Die Genehmigung wurde am 26. März 2002 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan Nr. 15 „Oberthingau - Eschenau“ 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.