

SATZUNG
des Marktes Unterthingau
für den Bebauungsplan Nr. 18
Gewerbegebiet „Unterthingau West“
mit integriertem Grünordnungsplan
vom ~~26. Juni 2006~~

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. Juli 2004 (GVBl. S. 272) 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), 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 07. August 2003 (GVBl. S. 497) und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. August 1998 (GVBl. S. 593), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Dezember 1999 (GVBl. S. 532) erlässt der Markt Unterthingau folgende Satzung:

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“ umfasst die Fl.-Nr.: 605 sowie Teilflächen der Fl.- Nrn. 606 und 614 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. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“ besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem Teil und dem textlichen Teil vom 24.04.2006.

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 sind eine Begründung und ein Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 24.04.2006 beigelegt.

§ 3

In-Kraft-treten

Der Bebauungsplan Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“ mit integriertem Grünordnungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Markt Unterthingau, 26. Juni 2006
MARKT UNTERTHINGAU



Schramm, Erster Bürgermeister



Textlicher Teil

zum Bebauungsplan Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“ 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359).
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 07. August 2003 (GVBl. S. 497).
5. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Dezember 2005 (GVBl. 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 26. Juli 2004 (GVBl. S. 272).

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. 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 zulässige Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 (betriebsbezogene Wohnnutzung) sind mit max. 1 Wohnung pro Gewerbebetrieb 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 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. 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 Gebäude zu integrieren oder anzubauen.
 - 4.2 Stellplätze sind ausserhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - 4.3 Die Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und ausfahrt auszubilden. Diese Zufahrten sind mit maximal 8,00 m Breite (ohne Radius) 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.

6. *Flächen für Versorgungsanlagen und Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 12, 13 BauGB)*
 - 6.1 Bauliche Anlagen für die Versorgung (Umspannstationen) sind zulässig.
 - 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 über eine der Flut- und Sickermulde und über einen Sickerteich 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 Pkt. 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	A	B	C
Eignung		A	B	C
<u>Bäume 1. Ordnung:</u>				
Acer pseudoplatanus	Bergahorn		X	X
Quercus robur	Stieleiche		X	X
Fraxinus excelsior	Esche	X	X	X
Salix alba	Silberweide	X	X	
Tilia cordata	Winterlinde ³		X	X
Tilia platyphyllos	Sommerlinde ³		X	X
<u>Bäume 2. Ordnung:</u>				
Sorbus aucuparia	Eberesche		X	
Sorbus aria	Mehlbeere		X	
Acer campestre	Feldahorn		X	
Prunus padus	Traubenkirsche	X	X	
Alnus glutinosa	Schwarzerle	X	X	
Alnus incana	Grauerle	X	X	
Prunus avium	Vogelkirsche		X	
<u>Sträucher:</u>				
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 daphnioides	Reifweide	X		
Salix cinera	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			

³ keine Pflanzung im Bereich von Parkplätzen

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

Der offene Gewässerbereich des „Reichenbaches“ ist zu erhalten und auf ca. 150m Länge durch ein neues, geschwungenes Gerinne zu renaturieren. Die erforderliche Änderung und Verlegung sowie die Schaffung einer Retentionsfläche ist zulässig. Hierfür ist das erforderliche Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

10. *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 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 des Umweltberichtes Ziffer 4.4.2 ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 11.597 m². An Ausgleichsmaßnahmen werden 11.700 m² aufgebracht. Es ergibt sich so ein Überschuss von 103 m² der dem Ökokonto des Marktes Unterthingau gutgeschrieben wird. Die Ausgleichsmaßnahmen sind die Renaturierung des Reichenbaches mit neuem und zusätzlichem Gerinne auf ca. 150m Länge, Schaffung einer Retentionsfläche, Entwicklung von feuchten Hochstaudenfluren, Sukzessionsflächen und Magerrasen, Extensivierung einer Grünlandfläche und die Schaffung einer Flut- und Sickermulde. 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 solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (06 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 06 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A) / m²

Teilfläche	L_{EK} , tags	L_{EK} , nachts
GE	65	50

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 im Plangebiet ist anhand der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vom November 1989, Tabelle 8 zu bemessen. Bei der Auslegung der Schalldämmung der Außenbauteile ist der Korrekturwert C_{tr} für Straßenverkehrslärm gemäß DIN EN ISO 717-1 vom Januar 1997 zu beachten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel können der Anlage 7 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum 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. Hierzu ist ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen.

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, eines sehr flach geneigten Pultdaches mit max. 7° DN oder mit einem Tonnendach ausgebildet werden.
- 1.2 Es wird eine maximale Wandhöhe von 10,0 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 zulässig.
- 1.3 Die Dachdeckung hat bei Sattel- und Pultdächern mit kleinteiligem naturrotem bzw. braun-rotem Bedachungsmaterial oder mit nichtreflektierendem Leichtbedachungsmaterial zu erfolgen. Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.
- 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 Erdfarben zulässig. Es wird empfohlen Fassadenteile zu begrünen.
- 1.6 Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt. Als Mindesthöhe ist hierbei eine Höhe von 0,50m über der berechneten HQ_{100} -Kote einzuhalten. 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.
- 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.
- 4.2 Die Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante mindestens 2,0m unter OK Attika oder Traufe 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.

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 Bebauungsbereiche 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.

4. *Gewerbelärm*

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den benachbarten Immissionsorten zu gewährleisten bzw. überprüfen zu können. Auf die Empfehlungen für das Bauvorhaben Ziffer 10 des Gutachtens der Fa. Tecum vom 19.01.2006 zur Einhaltung der vorgeschlagenen Emissionskontingente wird verwiesen.

5. *Verkehrslärm*

Infolge der Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße OAL 10 kommt es im Plangebiet nachts zum Teil zu erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1 und auch der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV. Auf die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, wird deshalb besonders hingewiesen. Aufenthaltsräume (z.B. Büros oder Wohnräume) sollten vorzugsweise von der OAL 10 abgewandt angeordnet werden.

E Verfahrensablauf

1. Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Marktgemeinderatssitzung am 19.12.2005. Der Marktgemeinderatsbeschluss wurde am 20.12.2004 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung fand in Form einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 08.02.2006 im Sitzungssaal der Verwaltungsgemeinschaft Unterthingau statt.

3. Öffentliche Auslegung

In der Marktgemeinderatssitzung am 27.02.2006 wurde der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Textlichen Festsetzungen, der Begründung und dem Umweltbericht jeweils in der Fassung vom 27.02.2006 gebilligt. Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 15.03.2006 bis 18.04.2006 statt. Die öffentliche Auslegung wurde am 00.00.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

4. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan einschließlich Textlicher Festsetzungen, Umweltbericht und Begründung in der Fassung vom 24.04.2006 wurde in der Gemeinderatssitzung am 24.04.2006 als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

5. Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss wurde am 27. Juni 2006 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan Nr. 18 Gewerbegebiet „Unterthingau West“ mit integriertem Grünordnungsplan ist damit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten. Der Bebauungsplan wird mit Textteil, Umweltbericht und Begründung zu jedermann Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.