

Original

22

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 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, berichtigt BGBl I 1998, S. 137) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom Nr. 50-610-7/2 genehmigten Bebauungsplan Nr. 4 für das "Gewerbegebiet an der B 12" - 1. Änderung und Erweiterung als

## S A T Z U N G

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 04.02.1999. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung i. d. F. vom 04.02.1999 beigelegt.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiet (GE § 8 BauNVO)
2. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück ist in den jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren.
3. Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe dürfen unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht errichtet werden, auch wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt. Hiervon sind nicht betroffen Laden- und Verkaufsflächen in Verbindung mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb, hierbei ist die Verkaufsfläche auf 400 m<sup>2</sup> begrenzt.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschosßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

...

3. Die Wandhöhe (WH) der Gebäude beträgt maximal 6,30 m.  
Zur Definition der WH siehe Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO.  
Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugschacht, 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 deutlicher 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 nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 24° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Zwischenbauten, Vordächer und dgl. sind auch Pultdächer zugelassen.  
Die in der Planzeichnung festgelegte Firstrichtung von West nach Ost in Talrichtung ist prägend zu betonen.
2. Der Dachüberstand muß an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,60 m betragen.
3. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf höchstens 0,30 m über der Hinterkante Straßenbegrenzungslinie in Höhe der Mitte der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen; ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.

...

4. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Außenwände mit gebrochenem weißen, reseda-grünem oder erdfarbenem Anstrich in gedämpfter Farbgebung zulässig. Desgleichen sind Bauten - bzw. Bauteile aus Holz in gedämpften Farben erlaubt. Spiegelnde Materialien zur B 12 sind nicht zugelassen. Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem, braun-rottem, kleinem Bedachungsmaterial zu erfolgen.
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 4,00 m über dem Erdgeschoß Fußboden angebracht sein.
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. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
5. Werbeanlagen auf oder am Dach, die auf die B 12 und OAL 10 ausgerichtet sind, sind unzulässig.

§ 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.

§ 9  
Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.
2. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.
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 die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen 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 Bepflanzungsschematas auf der Bebauungsplanzeichnung mit Nr. 1 gekennzeichnet für den öffentlichen bachbegleitenden Gehölzsaum und mit Nr. 2 gekennzeichnet für die privaten Grünflächen zur Ortsrandein- 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 Schotterterrassen 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 Schallschutzfenstern ab der Schallschutzklasse 3 auszurüsten. Eine fensterunabhängige 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 Teilgebiet 1 südlich bzw. östlich der Erschließungsstraße:

$$\begin{array}{l} \text{tagsüber } LW = 60 \text{ dB(A)}/\text{m}^2, \\ \text{nachts } LW = 50 \text{ dB(A)}/\text{m}^2, \end{array}$$

im Teilgebiet 2 nördlich bzw. westlich der Erschließungsstraße:

$$\begin{array}{l} \text{tagsüber } LW = 65 \text{ dB(A)}/\text{m}^2, \\ \text{nachts } LW = 55 \text{ dB(A)}/\text{m}^2. \end{array}$$

...

3. Im Bebauungsplangebiet sind nur solche Betriebe und bauliche Anlagen zugelassen, deren immissionswirksames, flächenhaftes Immissionsverhalten die in Ziffer 2 genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel ( $LW/m^2$  Grundstücksfläche, ohne Pflanzflächen) nicht überschreiten. Die Ermittlung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel hat anhand der DIN 1805 Teil 1 vom Mai 1987 zu erfolgen. Maßgeblicher Immissionsort ist das Anwesen südöstlich des Gewerbegebietes auf der Fl.Nr. 947 der Gemarkung Unterthingau.
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.

§ 13  
Inkrafttreten

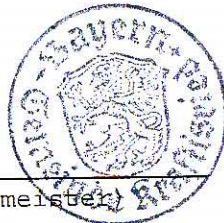
Der Bebauungsplan der 1. Änderung und Erweiterung tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

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

Kraftisried, 18.11.99

*Hartmann*

(Hartmann, Erster Bürgermeister)



Hinweise und Empfehlungen

Hinweise und Empfehlungen

1. **Grünordnung**

- 1.1 Fensterlose und ungegliederte Fassaden werden 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 BayBauO.
- 1.3 Auf den Freiflächen sollten pro Grundstück von Artenliste 1 und 2 je 25 %, von Artenliste 3 50 % Anteil zu verwenden. 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 cordata*)  
Eiche (*Quercus robur*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*)

#### Artenliste 2

Solitärpflanzen 3 x 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 2 x 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 catharticus*)

## 2. Oberflächenwasser

- 2.1 Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst breitflächig zu versickern. Da dies wegen der Untergrundverhältnisse - es ist eher 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 Anlagen 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.

## 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 des 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, Prinzregentenstraße 11a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

6. **Versorgungsleitungen**

a) Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

b) Den Bauherren wird empfohlen, für die Einführung der Telekomkabel ein Leerrohr DN 50 auf eigene Kosten zwischen geplantem 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.

7. **Werbeanlagen**

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