

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. Und 4. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan als

S A T Z U N G Stand 28.04.2016

§ 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 Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 27.02.2016 und 3. Änderung vom 11.02.2016. Dem Bebauungsplan ist eine Ergänzung zur Begründung i. d. F. vom 27.02.2015 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 Geschoßzahlen, 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 60 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 ein- oder mehr geschossiger 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 schmälere 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.

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 25,00 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.

§ 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

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. Gewerbelärm (Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO)
Für die im Baugebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen werden folgende höchstzulässige Immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel L_{WA} tagsüber (06 – 22 Uhr) und nachts (22 – 06 Uhr) festgesetzt:

Teilfläche	L_{WA} tags □dB(A)/m ² □	L_{WA} nachts □dB(A)/m ² □
GE 1	60	50
GE 2	65	55
GE 3	65	55
GE 4	65	55
GE 5 (Richtung Osten)	65	60
GE 5 (Richtung Norden)	65	55

Die Schallleistungspegel beziehen sich auf das Wohngebäude Fl.Nr. 947 der Gemarkung Unterthingau südlich der OAL 10 und die Wohngebäude auf den Grundstücken Fl.Nrn. 126, 165 und 226/7 der Gemarkung Kraftsried nördlich der B 12.

Im Bebauungsplangebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreitet. Die Ermittlung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schallleistungspegeln hat anhand der DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 zu erfolgen. Dabei ist von gedachtem ebenem Gelände, einer Quellenhöhe von 2 m über Gelände, den tatsächlichen Immissionsorthöhen und keinen Schallabschirmungen auf dem Ausbreitungsweg

auszugehen. Private Grünflächen nach dem Bebauungsplan sind bei der Berechnung der Richtwertanteile nicht zu berücksichtigen.

2. Verkehrslärm

Zum Schutz vor den Lärmimmissionen der B 12 und der OAL 10 ist in den nachgenannten Bereichen im Plangebiet eine Anordnung von zur Belüftung notwendigen Fenstern von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) von Betriebswohnungen an der zur B 12 gerichteten Nordseite unzulässig:

Teilflächen GE 2 bis 4 innerhalb eines Abstandes von 60 m zur Fahrbahnmitte
der B 12

Teilfläche GE 5 auf der gesamten Baufläche

Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen im Plangebiet ist anhand 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 6 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum GmbH, Kempten, Nr. 16.041.1/B vom 18.04.2016 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 tangierenden Straßen abgeschirmt sind, so dass vor den Fenstern der Ruheräume nachts ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) eingehalten ist. Hierzu ist ein schalltechnischer Nachweis vorzulegen.

1. 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 Flächenschallleistungspegels nachweist.

Die im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den außerhalb des Gewerbegebietes liegenden Wohnungen bzw.

Wohngebäude zu gewährleisten. Sie stellen jedoch den jeweiligen Betrieb nicht davon frei, im Bereich von benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes (Betriebswohnungen, Büros etc.) die aktuellen Immissionsschutzanforderungen einzuhalten (z.B. Immissionsrichtwerte der TA Lärm 1998).

Der teilweise festgesetzte Schalleistungspegel für die Nachtzeit von 50 dB(A)/m² bedeutet, dass in der Regel nachts im Freien (z. B. Ladearbeiten) oder im Gebäude bei geöffneten Fenstern, Türen oder Toren nicht gearbeitet werden darf und bei geräuschintensiven Arbeiten innerhalb geschlossener Gebäude erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind. Nächtliche Pkw-Bewegungen im Zusammenhang mit einem Schichtbetrieb sind bei entsprechend günstiger Anordnung der Parkplatzflächen auf dem jeweiligen Grundstück aber grundsätzlich möglich.

Verkehrslärm

Infolge der Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 12 und der Kreisstraße OAL 10 kommt es im Plangebiet tags und nachts teilweise zu erheblichen Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1, Mai 1987, und im Nachtzeitraum zusätzlich zu Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV, Juni 1990. Betriebswohnungen sollten deshalb auf den Gewerbegrundstücken möglichst von der Bundesstraße 12 abgewandt angeordnet werden. Auf die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, November 1989, wird besonders hingewiesen (passiver Schallschutz).

§ 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 13.05.2016



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*)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Sommer-Linde (*Tilia platyphylos*)

Artenliste 2

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

- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- 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.

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.

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, 28.04.2016

Andreas Seltmann

Dipl.ing.(FH) Architekt BDB

Dorfstraße 25 87647 Kraftisried

