

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE WALTENHOFEN

"HEGGE - GEWERBESTRASSE"

AUF FL.-NR. : 610/13, 610/7, 610/8, 610/11, 610/12, 610/15, 610/9, 611, 608/2, 608, 610/5, 597/3



ZEICHENERKLÄRUNG

A. Für die Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung
 - GE 1-6 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
 - offene Bauweise
 - abweichende Bauweise, die Länge der Gebäude darf hierbei max. 100m betragen.
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
 - Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen, hier zwischen GE 1 - 6 (Festsetzung immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel)
 - Finstrichung
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grünordnung
 - Bestand erhalten/wertvoll:
 - Vorhandene Laubbäume
 - Vorhandene Nadelbäume
 - Sträucher und Strauchgruppen
 - Vorhandene Hecken
 - Neupflanzungen:
 - Allee - Neu - mit Blütenwiese
 - Acer pseudoplatanus - Bergahorn
 - Hochstamm 3x v. B. 20-25

B. Für die Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen

- Grundstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Mafzahl
- Gebäude Bestand
- Vorgeschlagene Zufahrt zu GE 5

SATZUNG

Die Gemeinde Waltenhofen i. Allgäu erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und des Art. 91 der Bayerischen Verfassung (BayVerf) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in den jeweils geltenden Fassungen, den

Bebauungsplan "Hegge - Gewerbestrasse" als Satzung

1. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der von den Architekten W.H. Wollmann, Waltenhofen und S.R. Geisser, Innenstadt gefertigten Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung i.d.F. von die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Wohnbebauung der Industriestrasse und im Osten an die Bahnlinie "Buchloe-Lindau" an. Im Westen wird das Plangebiet von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Fl.Nr. 658 der Gemarkung Waltenhofen und im Norden von den landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Fl.Nr. 610 der Gemarkung Waltenhofen begrenzt.

2. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- In Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit GE 1-6 bezeichneten Gebiete werden als "Gewerbegebiet mit Einschränkungen" im Sinne des § 8 der BauNVO festgesetzt. Zugelassen sind dort nur solche Gewerbebetriebe, welche die in § 4 Nr. 2 festgelegten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen und Geschosflächenzahl dürfen nicht überschritten werden.
- Immissionschutz (Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je # Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nicht überschreiten:

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel $L_{w,av}$

Teilfläche	Bezugsrichtung	tags (06.00 - 22.00 Uhr)	nachts (22.00 - 06.00 Uhr)
GE 1	Süden/Osten	60	45
GE 2	Süden/Osten	62	47
GE 3	Süden/Osten	65	50
GE 4	Süden/Osten	57	42
GE 5	Süden/Osten	60	45
GE 6	Süden/Osten	65	50

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das von Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel nachzuweisen. Bei der Berechnung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel sind folgende Vorgaben zu beachten:

- schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche ohne private Grünflächen
- Schallausbreitungsrechnung: DIN 18005, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, gedachtes ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg
- Schallquellhöhe: 2 m über dem gedachten ebenen Gelände

Die Ermittlung der Geräuschemissionen des jeweiligen Vorhabens hat anhand der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm - vom 26.08.1998 zu erfolgen. Die Untersuchungen sind zusammen mit dem Bauantrag unanbefordert vorzulegen.

§ 5 Dachform und Dachneigung

- Dächer sind als Flachdach oder geneigte Dächer zulässig (Dachneigung 0°-30°).
- Für Nebengebäude und Garagen, die als Anbau oder freistehend errichtet werden, gelten dieselben Bestimmungen wie für die Hauptgebäude.
- Als Bedachung sind reflektierende, spiegelnde oder glänzende Baustoffe nicht zulässig.

§ 6 Gebäudehöhen

- Für alle neu zu errichtende Gebäude im Gewerbegebiet ist eine Traufhöhe von höchstens 10,0 m zulässig, gemessen von EG-Fußbodenoberkante (Bezugspunkt) des Erdgeschosses. Maximale Gebäudehöhe = 12,0 m.
- Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. An der Grundstücksgrenze ist der natürliche Geländeverlauf zu beachten.
- Die Höhenlage der baulichen Anlagen (EG-Fußbodenoberkante) wird von Ländratsamt in Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt.

HINWEISE

3.1 Landwirtschaftliche Immissionsbelastung

Dem Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier ist kurzzeitig mit Geräuschemissionen z.B. durch Gülleausbringung und Lärmmissionen z.B. Kuhlocken zu rechnen. Die bereits ansässigen Unternehmen und Erwerber bzw. Bauherren der Baugrundstücke haben die arbeitsübliche Grundlandbewirtschaftung ohne Einschränkungen zu dulden.

3.2 Beleuchtungen und Werbeflächen

Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, daß eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnverkehrs und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

3.3 Geräuschemissionen der Gewerbebetriebe

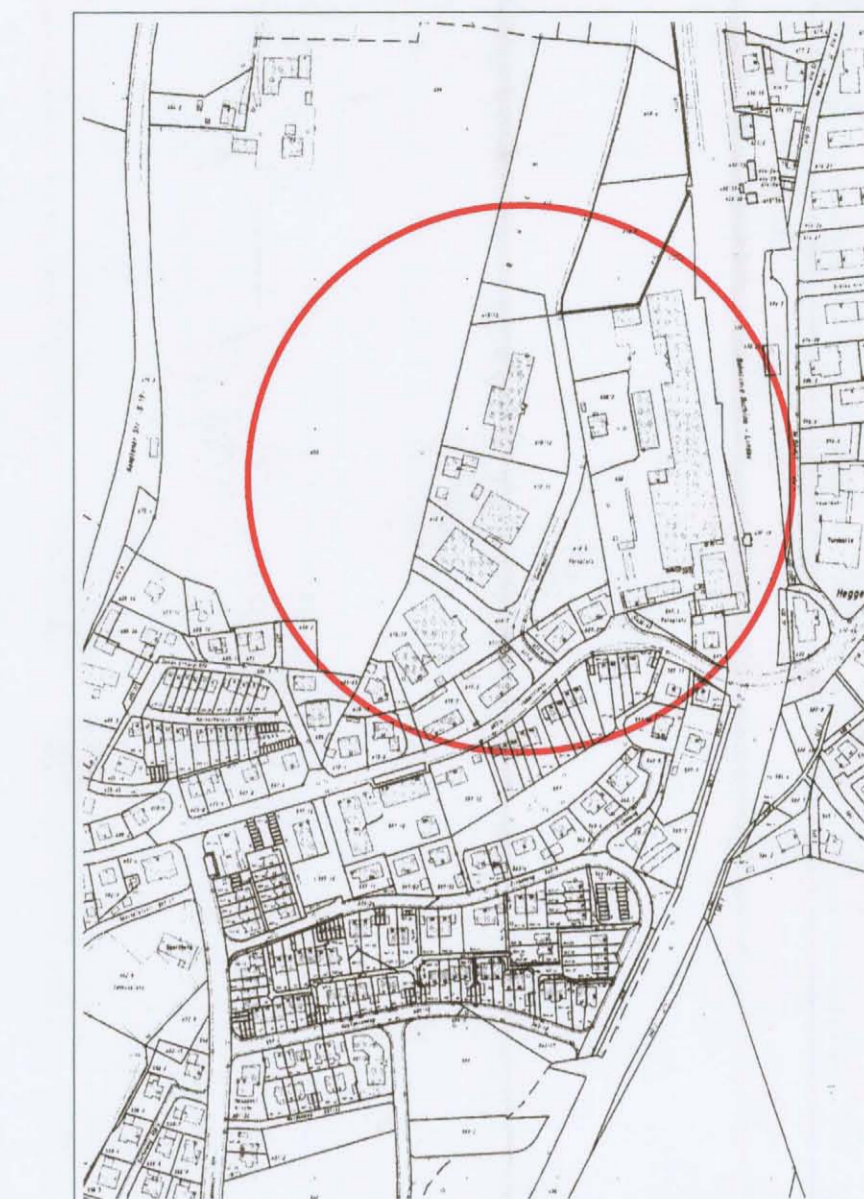
Die in § 4 Nr. 2 festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den benachbarten Wohnnutzungen überprüfen zu können. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes die aktuellen Immissionschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einzuhalten.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel für die Nachtzeit von 42 bis 50 dB(A)/m² bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien oder in Gebäuden mit geöffneten Fenstern oder Türen nicht gearbeitet werden darf (Lieferverkehr auf dem Betriebsgelände eingeschlossen) und bei geräuschintensiven Arbeiten innerhalb von Gebäuden erhöhte Anforderungen an den baulichen Schallschutz zu stellen sind.

Bei einem nächtlichen Fahrverkehr (Inb. Lkw) auf der Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 608 von der Industriestrasse aus (Werkseinfahrt ehem. Fa. Nestlé) treten im Bereich des benachbarten Wohngebäudes auf Fl.Nr. 607/3 kritische Geräuschemissionen über den Orientierungspegel der DIN 18005 auf. Das Grundstück sollte mittel- bis langfristige direkt an die Gewerbestrasse südlich der Fl.Nr. 608/2 angebunden werden.

Die Bezugsorte für die flächenbezogenen Schallleistungspegel werden wie folgt definiert:

- Süden: Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl.Nr. 610/10, 610/2, 610/3, 610/3 und 607/3
- Osten: Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl.Nr. 430/4, 595/3, 614/27 und 614/26



ÜBERSICHTSPLAN M 1/5000

Schlussbestimmungen

§ 8 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayVerf kann mit Geldbuße bis zu 1.000.000,- DM (1 Million Deutsche Mark) belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften dieses Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 9 Inkrafttreten

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss: Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat der Gemeinde Waltenhofen am 20.07.2001 gefasst und am 03.08.2001 öffentlich bekanntgemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

2. Bürgerbeteiligung: Die öffentliche Unterrichtung der Bürger mit Erläuterung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2001 hat in der Zeit vom 13.08.2001 bis 14.09.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 1 BauGB).

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange: Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2001 hat in der Zeit vom 06.08.2001 bis 08.09.2001 stattgefunden (§ 4 BauGB).

4. Öffentliche Auslegung: Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.01.2001 hat in der Zeit vom 06.08.2001 bis 08.09.2001 stattgefunden (§ 3 Abs. 2 BauGB).

5. Satzungsbeschluss: Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2001 wurde vom Gemeinderat am 02.09.2001 gefasst (§ 10 BauGB).

Ausgefertigt: Waltenhofen, den 20.06.2003.

Wegscheid
(Wegscheider, 1. Bürgermeister)

6. Inkrafttreten: Der tatsächliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgte am 27.06.2003. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2001 in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB). Auf die Rechtsfolge des § 44 Abs. 3 u. 4, sowie des § 24 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Ausgefertigt: Waltenhofen, den 20.06.2003.

Wegscheid
(Wegscheider, 1. Bürgermeister)

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE WALTENHOFEN
"HEGGE - GEWERBESTRASSE"
AUF FL.-NR. : 610/13, 610/7, 610/8, 610/11, 610/12, 610/15, 610/9, 611, 608/2, 608, 610/5, 597/3

DATUM: 18.07.2001

M = 1/1000

GEANDERT: 18.09.2002

S.R. GEISSER ARCHITEKT
SCHUTZENSTRASSE 1
87509 IMMENSTADT
TEL. 08323/7148
FAX 08323/7999

W.H. WOLLMANN ARCHITEKT
TOSSOSTRASSE 8
87448 WALTENHOFEN
TEL. 08303/282
FAX 08303/921662

M = 1 : 1000