

## S A T Z U N G

Die Gemeinde Waltenhofen 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 Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in den jeweils geltenden Fassungen, den

### **Bebauungsplan „Hegge – Gewerbestraße“ als Satzung**

#### § 1 – Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der von den Architekten W.H. Wollmann, Waltenhofen und S.R. Geisser, Immenstadt gefertigten Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 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 dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl.Nr. 658 der Gemarkung Waltenhofen und im Norden von dem landwirtschaftlich genutzten Grundstück Fl.Nr. 610 der Gemarkung Waltenhofen begrenzt.

#### § 3 – Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit GE 1-6 bezeichneten Gebieten werden als „Gewerbegebiet mit Einschränkungen“ im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung –Bau NVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) festgelegt. Zugelassen sind dort nur solche Gewerbebetriebe, welche die in § 4 Nr. 2 festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

§ 4 – Maß der baulichen Nutzung

1. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Höchstwerte für Grundflächen und Geschosflächenzahl dürfen nicht überschritten werden.

2. Immissionsschutz

(Einschränkungen gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 Baunutzungsverordnung);

Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel L<sub>WA</sub> „im“.

Teilfläche	Bezugsrichtung	L <sub>WA</sub> „im“ (dB(A)/m <sup>2</sup> )	
		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	57	42
	Osten	60	45
GE 5	Süden/Osten	60	45
GE 6	Süden	65	50
	Osten	60	45

Die Bezugsorte für die Flächenschalleistungspegel werden wie folgt definiert:

Süden: Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl.Nrn. 610/10, 610/2, 611/2, 611/3 und 607/3

Osten: Wohnhäuser auf den Grundstücken Fl.Nrn. 430/4, 595/3, 614/27 und 614/26

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der Immissionsrichtwertanteile, die sich aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln ergeben, durch Vorlage einer Schalltechnischen Untersuchung 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, gedachtes ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schallausbreitungsweg
- Schallquellenhöhe: 2 m über dem gedachten ebenen Gelände

Die Ermittlung der Geräuschimmissionen 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 unaufgefordert vorzulegen.

#### § 5 Dachform und Dachneigung

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

#### § 6 Gebäudehöhen

1. Für alle neu zu errichtenden Gebäude im Gewerbegebiet ist eine Traufhöhe von höchstens 10,0 m zulässig, gemessen vom Fußboden des Erdgeschosses, max. Gebäudehöhe = 12 m
2. Das natürliche Gelände darf durch Auffüllung oder Abgrabung nicht wesentlich verändert werden. An der Grundstücksgrenze ist der natürliche Geländeverlauf zu beachten.
3. Die Höhenlage der baulichen Anlagen (EG-Fußbodenoberkante) wird vom Landratsamt im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.

#### § 7 Grünordnung

In der Planzeichnung ist der erhaltenswerte Bestand sowie die erforderlichen Neupflanzungen eingetragen. Hierzu wird auf die Planzeichnung verwiesen.

#### **Hinweise**

##### 1. Landwirtschaftliche Immissionsbelastung

Dem Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier ist kurzzeitig mit Geruchsimmissionen z.B. durch Gülleausbringung und Lärmimmissionen z.B. Kuhglocken zu rechnen. Die bereits ansässigen Unternehmen und Erwerber bzw. Bebauer der Baugrundstücke haben die ortsübliche Grünlandbewirtschaftung ohne Einschränkungen zu dulden.

## 2. Beleuchtungen und Werbeflächen

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

## 3. Geräuschemissionen der Gewerbeflächen

Die in § 4 Nr. 2 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel 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 Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einzuhalten.

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Nachtzeit von 42 bis 50 dB(A)/m<sup>2</sup> bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien oder im Gebäude mit geöffneten Fenstern oder Toren 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 nächtlichem Fahrverkehr (insb. Lkw) auf der Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 608 von der Industriestraße aus (Werkseinfahrt ehem. Fa. Nestle) treten im Bereich des benachbarten Wohngebäudes auf Fl.Nr. 607/3 kritische Geräuschemissionen über den Orientierungswerten der DIN 18005 auf. Das Grundstück sollte mittel- bis langfristig direkt an die Gewerbestraße südlich der Fl.Nr. 608/2 angebunden werden.

### § 8 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO kann mit Geldbuße bis zu 500.000 € 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.

Waltenhofen,

(R. Wegscheider)  
1. Bürgermeister