

Satzung

der Gemeinde Waltenhofen für die
1. Änderung und Erweiterung
Bebauungsplanes „Lässer“ mit integriertem Grünordnungsplan

Fassung vom 25.07.2012

Entwurfsverfasser-Bebauungsplan:

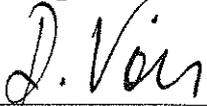
Völk und Seberich PLAN+BAU GmbH

Weiherr 6 ½ - 87549 Rettenberg

Tel: 08327/7589 Fax 08327/7613

08379/1314 08379/7117

rg.voelk@t-online.de



Roman Völk

Entwurfsverfasser-Grünordnungsplan:

marita zinth landschaftsarchitektur

Marita Zinth, Landschaftsarchitektin

Freibrechts 1 - 87509 Immenstadt

Tel.: 08379 – 72 82 94

Fax: 08379 – 72 82 95

e-mail: mz@maritazinth.de



Marita Zinth

1. Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)

3. Planzeichenverordnung (PlanzV)

Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV

4. Bayerische Bauordnung (BayBO)

Bayerische Bauordnung in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689)

5. Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011 (GVBl. S. 689)

6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.12.2011 (BGBl. I S. 2557)

7. Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

Bayerisches Naturschutzgesetz vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82)

8. Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Bundesimmissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178)

Gemeinde Waltenhofen
1. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes „Lässer“ mit
integriertem Grünordnungsplan
Fassung vom 04.04.2012

Satzung

der Gemeinde Waltenhofen für die 1. Änderung und Erweiterung Bebauungsplanes „Lässer“ mit integriertem Grünordnungsplan

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt aufgrund § 1 Abs. 8, § 2 Abs. 1 und 4, §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der derzeit geltenden Fassung, der Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes, Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – in der derzeit geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der derzeit geltenden Fassung, den Bebauungsplan „Lässer“ 1. Änderung und Erweiterung als Satzung.

Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gewerbegebiet „Lässer“ welches im Norden von den Grundstücken mit den Flurnummern 204, 183, 205 und 210 der Gemarkung Waltenhofen, im Osten von den Grundstücken mit den Flurnummern 213 und 213/2 der Gemarkung Waltenhofen, im Süden von den Grundstücken mit den Flurnummern 884 und 884/3 der Gemarkung Martinszell und im Westen von der Bundesstraße 19 begrenzt wird, gelten die vom Planungsbüro Völk und Seberich PLAN+BAU GmbH gefertigte Bebauungsplanzeichnung A, die von den Planungsbüros Völk und Seberich PLAN+BAU GmbH und Marita Zinth gefertigte Bebauungsplanzeichnung B und die vom Planungsbüro Marita Zinth gefertigte Bebauungsplanzeichnung C jeweils in der Fassung vom 04.04.2012 auf Flächen bzw. Teilflächen der Flurnummern 211, 215/2, 212, 204/4, 204, 204/3, 183 Gemarkung Waltenhofen und 884/2 und 884/3 Gemarkung Martinszell.

Bebauungsplanzeichnung A Kiesabbau
Bebauungsplanzeichnung B Gewerbegebiet
Bebauungsplanzeichnung C Ausgleichsfläche

§ 1 **Kiesabbau**

In den im Plan A festgesetzten Bereichen ist ein Kiesabbau bis max. 2m über Grundwasserstand zulässig.

§ 2

Baurecht auf Zeit

Die durch den Bebauungsplan festgesetzte gewerbliche Nutzung nach §§ 3 ff. der Satzung und Plan B, darf erst umgesetzt werden wenn der Kiesabbau erfolgt und abgeschlossen ist und die Flächen auf das Niveau – 0,40 m des unter § 4 1.4 festgesetzten Erdgeschoss – Rohfußboden aufgefüllt sind.

§ 3

Art der baulichen Nutzung

1. Das Baugebiet wird als „Gewerbegebiet“ (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), festgesetzt.

2. Das Baugebiet wird in drei Plangebiete GE 1, GE 2 und GE 3 unterteilt.

Im GE 1 sind im Rahmen des § 8 Abs. 2 Nrn. 1 – 3 und Abs. 3 Nr.1 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

Lagerplätze für Baumaterial , Stell- und Lagerplätze für Geräte und Maschinen sowie Fahrzeuge, Eigenverbrauchstankstellen, Güterwaagen, Waschplätze für Geräte und Maschinen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mit insgesamt einer Wohneinheit für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonen.

Unzulässig sind andere Nutzungen.

Im GE 2 sind im Rahmen des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

Lagerhäuser mit Lagerplätzen für Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, unsortierten Bauschutt, belasteten Bauschutt und belastetes Aushubmaterial und Holz.

Lagerflächen im Freien für Maschinen, Geräte, Fahrzeuge, Recyclingmaterial, Kies, unbelastete Böden, unbelastetes Aushubmaterial sowie vorsortiertes, unbelastetes Abbruchmaterial und unsortierten Bauschutt.

Zulässig sind weiter

Verarbeitungsanlagen und die Verarbeitung und Zwischenlagerung der vorgenannten Materialien. Dies schließt den Betrieb von Kies-, Schotter- und Quetschanlagen, Recyclingwerken und Schredderanlagen sowie Brechanlagen ein.

Unzulässig sind Verarbeitungsanlagen und Produktionsstätten zur Bitumen- und Asphaltherstellung sowie thermische Reststoffentsorgungsanlagen. Unzulässig sind überdies andere Nutzungen, die nicht im Satzungstext aufgeführt sind.

Im GE 3 sind im Rahmen des § 8 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
Wohngebäude für Betriebsleiter und Bereitschaftspersonen mit max. 2 Wohneinheiten, Büroräume und Garagen.

Unzulässig sind andere Nutzungen.

§ 4

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung im Bereich des Plangebietes GE 1, GE 2 und GE 3 wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

1.1 Grundflächenzahl: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;
Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung; siehe Typenschablonen als Höchstmaß.

1.2 Wandhöhe: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO;
Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung; siehe Typenschablonen als Höchstmaß.

Für sämtliche Gebäude wird eine max. Wandhöhe auf der Traufseite als Höchstmaß festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen).

1.3 Firsthöhe: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO;
Festsetzung in der Bebauungsplanzeichnung; siehe Typenschablonen als Höchstmaß.

Für sämtliche Gebäude wird eine max. Firsthöhe als Höchstmaß festgesetzt, gemessen von der Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis Oberkante Dachfirst.

1.4 Ausgangspunkt für die Berechnung der maximalen Wandhöhen und Firsthöhen ist der nachstehende Erdgeschoß-Rohfußboden:

GE 1	733,80 NN
GE 2	728,50 NN
GE 3	738,20 NN

§ 5

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

1. Für das Baugebiet wird die abweichende Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind Baukörper mit einer Länge über 50 m.

Zulässig sind auch Bauausführungen in der offenen Bauweise.

2. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

§ 6

Dachform und Dachneigung

1. Bei den Gebäuden im Planbereich GE 1 sind Sattel- und Pultdächer mit folgenden Dachüberständen zulässig:
Ortgang: 0,70 m – 1,00 m
Traufe: 1,00 m – 2,50
2. Bei den Gebäuden im Planbereich GE 2 sind Sattel- und Pultdächer mit folgenden Dachüberständen zulässig:
Ortgang: 0,70 m – 1,00 m
Traufe: 1,00 m – 2,50 m
3. Bei den Gebäuden im Planbereich GE 3 sind Satteldächer mit folgenden Dachüberständen zulässig:

Ortgang: 0,40 m – 1,00 m
Traufe: 0,40 m – 1,40 m

Die Dächer müssen eine Dachneigung
bei Pultdächern zwischen 6° und 18°
bei Satteldächern zwischen 6° und 22°
aufweisen.

Im Baugebiet sind Dacheindeckungen mit der Farbe naturrot oder grau auszuführen.

§ 7

Dachaufbauten

Im gesamten Planbereich sind Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Dachgauben), Widerkehre, Zwerchgiebel und ähnliches unzulässig.

§ 8

Geländegestaltung

Nötige Geländestützmauern in GE3 sind als Trockenmauern in Naturstein oder Palisaden aus unbehandeltem Holz (Lärche, Eiche oder Kastanie) in einer maximalen Gesamthöhe von 3,0 m auszuführen, weitere Geländeanpassungen sind zu böschen.

§ 9

Baumpflanzung

(1) Festsetzungen gemäss Planzeichen 'Zu pflanzender Baum': Es sind mindestens die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Der in der Zeichnung jeweils festgesetzte Standort ist bei GE 1 und GE 2 ist verpflichtend, wobei geringe Lageveränderungen zulässig sind, die zivilrechtlichen Grenzabstände sind dabei einzuhalten, und GE 3 variabel.

(2) Festsetzungen gemäss Planzeichen 'Sträucher': Es sind Sträucher zu pflanzen um Feldgehölzhecken in einer Breite von 4-5m zu erhalten. Pflanzabstand für Sträucher ca. 2m

(3) Pflanzenliste:

Baumpflanzung im Bereich GE1 und GE2:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer

Bäume, Wuchsklasse I (über 20 m)

Mindestpflanzgrösse: Hochstamm / Stammbusch 3xv. StU 16-18

Baumpflanzung im Bereich GE3 – variabler Standort:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitz-Ahorn 'Emerald Queen' (bis 15 m)
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche (bis 15 m)

Bäume, Wuchsklasse II (bis 20 m)

Mindestpflanzgrösse: Hochstamm / Stammbusch 3xv. StU 16-18

Hecken-/Strauchpflanzung im Bereich GE1, GE2 und GE3:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose

Sambucus racemosa	Roter Holunder
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzgrösse: Str. 2xv 100-125

Nicht gestattet sind Nadelgehölze!

(4) Sicherstellung des Pflanzenraumes – Oberbodenbedarf:

Baumgruben für Baumpflanzungen: 1,50 x 1,50m, 0,80m tief

(5) Die festgesetzten Gehölze sind zu pflegen und zu unterhalten. Eingegangene Gehölze sind entsprechend zu ersetzen.

§ 10

Einfriedungen

(1) Einfriedungen im Bereich GE3 sind zulässig. Es dürfen nur Holzzäune als Lattenzäune (Hanichelzäune) oder mit zwei waagrechten Brettern, einschliesslich ihrer Eingangstüre errichtet werden, deren Höhe 0,90m nicht überschreitet. Betonsockel sind nicht zugelassen. Fundamente müssen mit dem Gelände bündig abschliessen.

(2) Einfriedungen können auch aus Hecken (Pflanzenauswahl siehe Pflanzenliste § 9) ausgebildet werden.

§ 11

Anlagen für Sonnenenergie

Auf bis zu 50 % der gesamten Dachflächen sind für Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) zulässig.

§ 12

Immissionsschutz

Schlaf- und Kinderzimmer sind so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärms durch das Wohngebäude (schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung) erreicht wird. An den vom Lärm am stärksten betroffenen westlichen und südlichen Gebäudeseiten dürfen keine zum Lüften erforderliche Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern angeordnet werden.

An der Nordseite mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind die Schlafräume und Kinderzimmer mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schalldämmend bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Von dieser Forderung kann abgewichen werden, wenn die Räume über Fenster der Ostseite belüftet werden.

§ 13
Werbeanlagen

In der Anbauverbotszone und in der Baubeschränkungszone sind Werbeanlagen nicht zulässig.

§ 14
Fassadengestaltung

Bei Außenwänden sind keine grellen Farben zulässig.

§ 15
Oberflächenversiegelung

Abstellflächen, Stellplätze und Zufahrten für Fahrzeuge, Geräte, Baustoffen und Maschinen sind mit sickerfähigen Belägen oder sickerfähigen Kiesoberflächen auszuführen soweit dies wasserwirtschaftlich möglich ist.

§ 16
Ausgleichsfläche

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsflächen befinden sich auf der Flurnummer 192/2 Gemarkung Waltenhofen. Es handelt sich hierbei um eine Fläche von 4.531 m². Die Zuordnung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB.

Die umzusetzenden Maßnahmen ergeben sich aus der Bebauungsplanzeichnung C. Das Grünland kann weiter als Weidefläche genutzt werden oder alternativ durch zweimalige Mahd im Jahr unterhalten werden. Bei Weidenutzung ist durch Verbiss-/ Stammschutz sicherzustellen, dass die Bäume keinen Schaden nehmen.

Es ist ein dauerhafter Unterhalt der Streuobstwiese zur Bestandssicherung sicherzustellen. Ausgefallene Einzelbäume sind durch gleiche Art und Qualität zu ersetzen.

§ 17

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis 500.000 € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 18

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Lässer 1. Änderung und Erweiterung mit integriertem Grünordnungsplan“ der Gemeinde Waltenhofen tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (§ 10 Abs. 3 BauGB).

Gleichzeitig tritt der Bebauungsplan „Lässer“ in der Grundfassung vom 10.06.2005 außer Kraft.

Hinweise:

Die Höhenfestlegungen werden zusammen mit der Gemeinde Waltenhofen und dem Landratsamt Oberallgäu vorgenommen. Für freigestellte Bauvorhaben ist eine Höhenfestlegung Voraussetzung für die Freistellung.

Denkmalschutz - Bodendenkmäler

Art. 8 Abs.1 DSchG

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten

Tel.: 08271/8157-0, Fax 08271/8157-50; e-mail DST-Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Waltenhofen, den 14.11.2012



E. Harscher
1. Bürgermeister

Ausfertigung:

Die Satzung über den Bebauungsplan „Lässer“ 1. Änderung und Erweiterung wird hiermit ausgefertigt.

Der Satzung wird eine Begründung mit Umweltbericht beigelegt.

Waltenhofen, den 21.11.2012



E. Harscher
1. Bürgermeister

