

Gemeinde Waltenhofen

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Gewerbegebiet Hegge-Nord“**

Satzung

Begründung

Fassung vom 25.07.2012

Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdla - Stadtplaner  
Stuibenweg 6 87435 Kempten  
Tel. 0831-16268 Fax 0831-21439  
E-mail [mueller.la@t-online.de](mailto:mueller.la@t-online.de)

## **Satzung**

zur 1. Änderung des Bebauungsplanes

### **„Gewerbegebiet Hegge-Nord“**

Fassung vom 25.07.2012

Die Gemeinde Waltenhofen erlässt auf Grund von § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie der §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 und Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in den jeweils geltenden Fassungen sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, BGBl. I S. 132, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993, BGBl. I S. 466, die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hegge-Nord“ als Satzung.

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hegge-Nord“ ergibt sich aus der von Landschaftsarchitekt und Stadtplaner Wilhelm Müller gefertigten Änderungs-Planzeichnung in der Fassung vom 25.07.2012.

#### **§ 1 Bestandteile**

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung gelten die textlichen Festsetzungen der am 07.08.2009 bekannt gemachten Grundfassung unverändert weiter, soweit sie durch die nachstehenden textlichen Regelungen bzw. durch die zeichnerischen Festsetzungen in der Änderungszeichnung vom 25.07.2012 keine Änderungen erfahren. Die Planzeichnung sowie die textlichen Erläuterungen bilden gemeinsam mit den folgenden Bauvorschriften den geänderten Bebauungsplan.

#### **§ 3 Änderungsbereiche**

Die Satzung zum Bebauungsplan für das „Gewerbegebiet Hegge-Nord“ in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.08.2009 wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung wie folgt geändert:

3.1 § 6 Gebäudehöhe/ Höhenlage erhält folgende Fassung:

Die Wandhöhe darf maximal die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe in Meter über NN betragen. Sie wird gemessen bis zur Oberkante Attika bzw. bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite.

Die Firsthöhe geneigter Dächer (wie Pult- und Satteldächer) darf maximal 4 m über der jeweils festgelegten Wandhöhe betragen. Sie wird gemessen bis zur Oberkante des Firstes.

**§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hegge-Nord“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Waltenhofen, den

WALTENHOFEN

.....

Eckhard Harscher

1. Bürgermeister

Ausfertigung:

Der Textteil und der zeichnerische Teil bilden eine Einheit und stimmen mit dem Inhalt des Satzungsbeschlusses überein.

Waltenhofen, den

WALTENHOFEN

.....

Eckhard Harscher

1. Bürgermeister

## Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1509)
Baunutzungsverordnung (BauNVO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 132), geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung	in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
Bayerische Bauordnung (BayBO)	in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2011, 689
Gemeindeordnung für den Freistaat (GO)	in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 16.2.2012, GVBl S. 30

Gemeinde Waltenhofen

**1. Änderung des Bebauungsplanes  
„Gewerbegebiet Hegge-Nord“**

**Begründung**

Fassung vom 25.07.2012

Wilhelm Müller  
Landschaftsarchitekt bdlA - Stadtplaner  
Kempten

.....  
W. Müller

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>2</b>
1.1	Bisherige Planung .....	2
1.2	1. Änderung des Bebauungsplanes.....	2
<b>2</b>	<b>Standort der Planung .....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>3</b>
3.1	Übergeordnete Planvorgaben.....	3
3.2	Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB .....	3
<b>4</b>	<b>Städtebaulicher Entwurf und bauliche Entwicklung .....</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>4</b>
<b>6</b>	<b>Planänderungen .....</b>	<b>5</b>

# 1 Anlass und Ziele der Planung

## 1.1 Bisherige Planung

### Grundfassung des Bebauungsplans

Die Gemeinde Waltenhofen hat im Jahre 2009 den „Bebauungsplan Hegge-Nord“ aufgestellt (Bekanntmachung am 07.08.2009). Nachdem in den vergangenen Jahren ca. 600 Arbeitsplätze verloren gingen, war es zwingend erforderlich, durch die Ausweisung von Gewerbeflächen und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben neue Arbeitsplätze im Gemeindegebiet zu schaffen.

## 1.2 1. Änderung des Bebauungsplanes

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hegge-Nord“ liegt vollständig im bisherigen Geltungsbereich und umfasst eine Fläche von 1,80 ha.

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Hegge-Nord“ ist, dass die vorhandene Geländesituation mit den anstehenden Bodenverhältnissen und der notwendigen breiteren Böschungssicherung zur angrenzenden Bundesstraße 19 einen Geländeabtrag bzw. eine Geländeangleichung wie geplant nicht zulassen. Um die bisher maximal zulässigen Wandhöhen eindeutig zu bestimmen, werden die Höhenangaben im Änderungsbereich in Meter über NN als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch bleibt die Einbindung in die vorhandenen Siedlungsstrukturen und die umliegende Landschaft gewahrt.

Aufgrund der breiteren, notwendigen Böschungssicherung zur angrenzenden Bundesstraße 19 verringert sich die Größe der Baufenster geringfügig.

Die wesentlichen Ziele der Planung sind:

- Räumliche Einbindung der geplanten Bebauung
- Berücksichtigung der Belange der umgebenden Siedlungsstrukturen
- Vermeidung von Nutzungskonflikten

# 2 Standort der Planung

Das Planungsgebiet der 1. Änderung des „Bebauungsplanes Hegge-Nord“ liegt am Nordrand des Gemeindegebietes von Waltenhofen an der Grenze zur Stadt Kempten und umfasst folgende Flurstücke:

630 (Teilfläche), 630/1, 630/ 5 (Teilfläche), 630/10, 630/18

Das Gelände fällt in Richtung Osten gleichmäßig ab. Auch von Norden nach Süden bis etwa zur Mitte der Erschließungsstraße weist das Gelände ein Gefälle auf, um dann wieder in Richtung Süden anzusteigen. Im Westen befindet sich die Böschung zur B19, die eine Höhe von bis zu 14 m aufweist.

Der höchste Punkt im Bereich der Baufenster des Änderungsgeltungsbereiches liegt mit 720,52 m üNN an der südwestlichen Böschungsunterkante, der niedrigste mit 710,84 m üNN am Tiefpunkt der Straße.

Der Änderungsgeltungsbereich mit einer Fläche von 1,80 ha gliedert sich in

- zu bebauende Grundstücke mit einer Fläche von 1,35 ha,
- die Verkehrsfläche mit 0,20 ha und
- die Flächen zur Böschungssicherung und Eingrünung mit 0,25 ha.

### **3 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

#### **3.1 Übergeordnete Planvorgaben**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes bleiben die übergeordneten Planvorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm, dem Regionalplan Allgäu und dem Flächennutzungsplan auch weiterhin berücksichtigt.

#### **3.2 Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt nach dem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Die Gründe hierfür sind:

- Bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes, bei der Neuregelungen über die geplanten Wandhöhen festgesetzt sowie die Baugrenzen aufgrund notwendiger Böschungssicherungen reduziert werden, handelt es sich wegen der bereits vorhandenen Bebauung benachbarter, angrenzender Grundstücke um eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung.
- Es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt, die Baugrenzen werden aufgrund der breiteren Böschungssicherung geringfügig verringert. Die Änderung ist eine Anpassung der Regelung für die Wandhöhen. Die voraussichtlich versiegelte Fläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wird folglich nicht überschritten.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine durch die Neuregelungen entstehende zusätzliche Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sowie die Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Umweltbericht zur Grundfassung des Bebauungsplanes ausführlich dargelegt und behandelt.

Eingriffe, die auf Grund der 1. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich. Für die Eingriffsregelung gelten die Aussagen des Umweltberichts zur Grundfassung.

Von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht, der Angabe umweltbezogener Informationen sowie einer zusammenfassender Erklärung wird abgesehen.

## **4 Städtebaulicher Entwurf und bauliche Entwicklung**

### **Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen der Grund- und Geschößflächenzahl bleiben unverändert. So ist sichergestellt, dass sich auch im Änderungsbereich die Gewerbeflächen wie bisher entwickeln können, und der Flächenverbrauch im Gemeindegebiet möglichst gering gehalten wird.

Als Maß zur Bestimmung der Gebäudehöhen werden die Höhenangaben der maximal zulässigen Wandhöhen in Meter über NN festgesetzt. Die Anpassung wird notwendig, da die vorhandene Geländesituation mit den anstehenden Bodenverhältnissen und der notwendigen breiteren Böschungssicherung zur angrenzenden Bundesstraße 19 einen Geländeabtrag bzw. eine Geländeangleichung, wie geplant, nicht zulassen.

Aufgrund der Höhenlage der Straße werden drei Bereiche für die maximale Festsetzung der Gebäudehöhe gebildet. Bezugnehmend auf die jeweilige mittlere Straßenhöhe wurde auf der Grundlage der bisher festgesetzten Wandhöhe eine maximale Wandhöhe über NN festgesetzt. Dadurch erfolgt eine eindeutige Festsetzung der Höhenlage. Somit ist sichergestellt, dass die bisher festgesetzte Wandhöhe nicht überschritten wird. Eine Einpassung in die Umgebung und eine städtebauliche Anpassung ist somit gegeben.

### **Firsthöhe**

Die zulässige Firsthöhe geneigter Dächer ergibt sich aus den für den jeweiligen Abschnitt festgesetzten, auf NN bezogenen Wandhöhen zusätzlich der 4 m Firsthöhe, die sich aus der Differenz von 15 m Firsthöhe und 11 m Wandhöhe aus der Grundfassung ergeben. Die Festsetzungen, die die Ausführung von Pult und Satteldächern betreffen, bleiben somit inhaltlich unverändert.

## **5 Immissionsschutz**

### **1. Gewerbelärm**

Die Festsetzungen der Grundfassung zum Gewerbelärm werden in der 1. Änderung des Bebauungsplanes beibehalten. Die in der Grundfassung bezüglich von Geräuschemissionen festgesetzten Emissionskontingente sowie ihre Bezeichnung (GE 2 bis GE 4) bleiben somit bestehen. Die Abgrenzung aus der Planzeichnung der Grundfassung wird für den Änderungsbereich übernommen und den jeweiligen Abschnitten mit unterschiedlich festgesetzten Wandhöhen zugeordnet.

### **2. Verkehrslärm**

Es gelten weiterhin die Aussagen der Grundfassungen Satzung und Begründung.

## **6 Planänderungen**

Die vorliegende Fassung vom 25.07.2012 weist keine Änderungen zur Entwurfsfassung vom 21.05.2012 auf.