

Gemeinde Wald
Landkreis Ostallgäu



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 2
„Gewerbegebiet in der Ob, 3. Änderung und Erweiterung“

Vorentwurf
In der Fassung vom 09.10.2023

Inhalt

Satzung

Bebauungsplanzeichnung mit Verfahrensverlauf

Anlage: Vorhaben und Erschließungsplan

Begründung mit Umweltbericht (folgt zum Entwurf)

Auftraggeber: Gemeinde Wald Nesselwanger Straße 4 87616 Wald	Tel.: 08302.473 Fax: 08302.1420 E-Mail: info@wald-allgaeu.de
Planung Städtebaulicher Teil: abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Wald für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Gewerbegebiet in der Ob, 3. Änderung und Erweiterung“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Wald folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt östlich der Nesselwanger Straße und südlich der Straße Osteranger, auf den Grundstücken bzw. Teilflächen der Grundstücke mit der Fl. Nr. 240/2, 240/12 sowie 240/3 und 238 (TF, Straße), alle Gemarkung Wald. Das Plangebiet weist eine Größe von insgesamt ca. 0,6 ha auf. Maßgeblich ist die Planzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem zeichnerischen Teil mit textlichen Festsetzungen und Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom __.__.2023.
- 2.2 Der Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nach § 12 Abs. 2 BauGB Bestandteil der Satzung.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Der Geltungsbereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.
 - 3.1.1 Es sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§12 Abs. 3a BauGB).
 - 3.1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden für allgemein zulässig erklärt.
 - 3.1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Planzeichnung bzw. Tabelle in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewandt werden.
- 4.2 Die angegebenen städtebaulichen Werte gelten als Obergrenze.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

- 5.1 Es gilt die abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO. Es sind Gebäudelängen bis 75 m zulässig. Bei einer Gebäudelänge von über 50 m ist eine Unterteilung des Baukörpers mittels eines niedrigeren Verbindungsbaus oder eines Versprungs mit mindestens 3 m Länge erforderlich.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Dachüberstand, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.
 - 5.2.1 Es gilt zudem die Linie nach 15.3 PlanZV für Garagen und Nebenanlagen.
- 5.3 Es gelten die Abstandsflächenregelungen nach Art. 6 BayBO für Gewerbegebiete.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude

- 6.1 Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen oder der durch die Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen (Planzeichen 15.3 PlanZV) bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, Stellplätze auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m von der Hinterkante Straße einhalten.
- 6.2 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Pro Wohneinheit (WE) sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind als offene Hofräume ohne Einfriedung zur Straße zu gestalten.
- 6.3 Im Übrigen gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Die Pflanzabstände nach Art. 47 – 50 AGBGB sind einzuhalten. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG –,“) ist zu beachten.
- 7.2 Je Baugrundstück sind je 500 m² angefangener Grundstücksfläche mindestens ein Baum im Hochstamm bzw. zwei Obstbäume im Halbstamm oder 20 Sträucher nach Pflanzliste zu pflanzen. Die Pflanzgebote nach Planzeichnung sind hierauf anrechenbar.
- 7.3 Auf der Grünfläche im Osten sind Bäume und Sträucher einzubringen. Je Baumsymbol ist ein (Obst-)Baum, je Strauchsymbolum eine Strauchgruppe mit mindestens 3 Individuen zu pflanzen.
- 7.4 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens drei Jahre nach Baubeginnsanzeige der Gebäude zu erfolgen. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgeboten kann um bis zu 3 m abgewichen werden.
- 7.5 Gemäß Planzeichnung sind am östlichen Gebietsrand Pflanzbeete für Kletterpflanzen vorgesehen. Angrenzende Gebäude sind nach Osten mit Rankhilfen auszustatten und zu begrünen.
- 7.6 Pflanzliste:

Bäume

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Stammbusch 3x v.m.B. St-U 14-16 cm

Acer platanoides	- Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn*
Quercus robur	- Stiel-Eiche*
Tilia cordata	- Winter-Linde*
Acer campestre	- Feld-Ahorn*
Betula pendula	- Sand-Birke*
Carpinus betulus	- Hainbuche*
Prunus avium	- Vogelkirsche*
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Obstbäume (empfohlene heimische Arten)

Mindestpflanzgröße: Halbstamm St-U ab 6 cm, Hochstamm St-U 10-12 cm

Äpfel:	Berner Rosenapfel, Brettacher, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Maunzenapfel, Roter Boskop, Schöner von Herrnhut, Wetringer Taubenapfel
Birnen:	Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne
Zwetschge:	Hauszwetschge, Wangenheimer Frühzwetschge

Artenliste Sträucher

Mindestpflanzgröße: 2xv H, 60 – 100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7.7 Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblauige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 8 Eingriff und Ausgleich

8.1 Vermeidungsmaßnahmen:

- Sickerfähige Befestigung von Stellplätzen und Feuerwehrumfahrungen
- Versickerung von Niederschlags- und Oberflächenwasser bzw. Retention und gedrosselte Abgabe an den Regenwasserkanal, evtl. Nutzung von Dachflächenwasser als Brauchwasser
- Vermeidung von Außenbeleuchtung bzw. Verwendung von nach oben abgeschirmten Leuchtmitteln mit weniger als 3.000 K Farbtemperatur (warmweiß)
- Verwendung der Dachflächen und Carports zur Erzeugung von erneuerbarer Energie

<folgt zum Entwurf>

§ 9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

9.1 Für das Bauland werden nachfolgende Bestimmungen getroffen:

Teilabschnitt	WH in m	FH in m	Dachneigung, Dachform	Vollgeschosse
V1 (Halle neu, Verb.)	+ 5,30	+ 7,00	12-25° SD	II (EG + UG)
V2 (Wohnh. neu)	+ 6,30	+ 8,00	12-25° SD	II (EG + OG)
B1 (Halle Best.)	+ 5,30	+ 7,00	12-25° SD	II (EG + UG)
B2 (Wohnh. Best.)	+ 6,00	+ 7,00	12-25° SD	II (EG + OG)
B3 (Ga/CP Best.)	+ 2,80	+ 3,50	12-25° SD	II (EG + UG)
B4 (CP/Abst. Bestand)	+ 1,00	+ 2,00	12-25° SD	I (UG)

Definition

als unterer Bezugspunkt gilt die OK FFB EG der bestehenden Halle mit einer definierten Höhe von 795,90 m üNN (DHNNH16).

WH = maximale Wandhöhe; Definition: bis zur Oberkante Dachhaut in senkrechter Verlängerung der traufseitigen Außenwand.

FH = maximale Firsthöhe; Definition: analog zu WH, bis zur Oberkante First

SD = Satteldach

FD = Flachdach (bis 3°)

II = maximal zwei Vollgeschosse

9.2 Die zulässige Höhe OK FFB EG liegt bei 795,90 m üNN ± 0,25 m.

Die genaue Höhenlage des Vorhabens ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

9.3 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig; die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Negative Dacheinschnitte sind unzulässig. Für untergeordnete Bauteile (Windfang, erdgeschossige Anbauten, Verbindungsbauten u. dgl.) sind auch andere Dachformen zulässig.

9.4 Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Als Farbe für Dachplatten sind nur ziegelrote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Farben zulässig. Für Solarenergieanlagen sind auch dafür erforderliche andere Farbgebungen zulässig. Dachbegrünung ist zulässig. Dachflächen sind zu begrünen oder mit mindestens 60 % Flächenanteil mit Solarenergieanlagen auszuführen. Solarenergieanlagen sind hierfür bis zu einer individuellen Höhe von 0,90 m über der Dachfläche zulässig.

- 9.5 Fassaden sind in herkömmlicher Weise zu verputzen, mit Alu- oder Faserzementplatten oder mit Holzverkleidung zu versehen. Putzfassaden sind in gedeckten Farben zu halten; grelle Farben (außer Weiß) sind unzulässig. Die Farbgebung der Verkleidung hat in natürlichen Holzfarben, Brauntönen, oder Anthrazit zu erfolgen. Anstriche in Brauntönen sind zulässig. Auf bis zu 50% der Ansichtsfläche sind Solarenergieanlagen zulässig.
- 9.6 Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
Wellplatten aller Art, Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

§ 10 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 10.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Zäune müssen, zumindest abschnittsweise, einen Abstand von mindestens 0,15 m Bodenabstand für Kleintiere einhalten. Einfriedungen zur freien Landschaft hin sind nur als hinterpflanzter Maschendrahtzaun oder als Hecke zulässig. Auf die Einhaltung der Abstände nach AGBGB ist zu achten.
- 10.2 Kfz-Stellplätze und deren Zufahrten sind wassergebunden oder mit Pflaster herzustellen. Auf die Befestigung von Hof- und Parkflächen, z.B. mittels durchgehenden Asphaltbelags, ist möglichst zu verzichten. Für diese Flächen ist eine Befestigung bzw. Gestaltung mit ausreichender Wasserdurchlässigkeit (z.B. humus- oder rasenverfugtes Pflaster, Schotterrasen, ggf. auch sandgeschlämmte Kies- oder Schotterdecke oder eine Kombination verschiedener Befestigungsarten) zu wählen.
- 10.3 Anfallendes Oberflächenwasser ist, soweit es keine schädlichen Stoffe enthält, aus wasserwirtschaftlichen Gründen grundsätzlich auf eigenem Grund zur Versickerung zu bringen. Es darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Zu diesem Zweck muss die Bodenoberfläche möglichst wasserdurchlässig ausgebildet werden. Die Bodenversiegelung ist auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Nicht versickerbare Mengen sind durch Anschluss auf eigene Kosten über den bestehenden Regenwasserschacht zu entwässern.
Für die Sicherung der Bauten und Anlagen gegen das reliefbedingt zu erwartende Hang- und Oberflächenwasser hat der Vorhabenträger eigenständig zu sorgen. Die Keller sind daher wasserdicht und auftriebssicher auszuführen (z.B. durch die sog. „Weiße Wanne“ oder die „Schwarze Wanne“).
- 10.4 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Betrieblich erforderliche Geländeänderungen z.B. zur Andienung an eine Rampe sind zulässig. Aufschüttungen vor dem Gebäude zur Angleichung an das Höhenniveau des erschließenden Straßenabschnittes sind zulässig.
- 10.5 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser ist aus wasserhaushaltlichen Gründen grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Wild abfließendes Wasser darf nicht auf unterliegende Grundstücke gelangen. Die Grundstückseigentümer haben dafür Sorge zu tragen.
- 10.6 Die Beleuchtung von Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und -zeit zu beschränken. In Bereichen, in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden.
„Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von 1.800-3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m².

§ 11 Werbeanlagen

- 11.1 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig und müssen den Gebäuden zugeordnet sein. Je Betrieb ist nur eine freistehende Werbeanlage zulässig.
- 11.2 Werbeanlagen dürfen nicht am oder auf dem Dach angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sein, maximal jedoch 3,00 m ab OK Gelände. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils maximal 0,80 m hoch sein – Ausnahme Logos.
- 11.3 Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtmitteln sind nicht zulässig. Die nächtliche Beleuchtung von Werbeanlagen ist unzulässig. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören und sie dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

§ 12 Immissionsschutz

12.1 <folgt zum Entwurf>

§ 13 Hinweise und Empfehlungen

13.1 Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden ortsüblichen Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr gemäß § 906 BGB hingenommen werden. Dies betrifft insbesondere die Stallhaltung der Tiere einschließlich des Melkens, das Gülleaufführen zur Ausbringzeit, die Weidehaltung der Tiere, den Viehtrieb, den landwirtschaftlichen Verkehr zur Futterernte und Düngerausbringung sowie das Betreiben eines Fahrsilos in der näheren Umgebung und die dabei entstehenden Emissionen. Weitere betriebliche Entwicklungen (Errichtung von Silos, Tierauslauf, Umnutzungen von Betriebsgebäuden) sind nicht auszuschließen und zu tolerieren.

13.2 Denkmalpflege

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

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 BayDSchG:

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 (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 0827118157-50;

E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

13.3 Abfallentsorgung

Soweit Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen angrenzen, die von Müllfahrzeugen angefahren werden, sind die Mülltonnen aus diesen Grundstücken an die anfahrbare Straße zur Leerung aufzustellen.

13.4 Altlasten und Bodenschutz

Altlasten:

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

§ 14 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 09.10.2023, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Wald, den

Purschke, Erste Bürgermeisterin

Anlagen:

Vorhaben und Erschließungsplan: Lageplan, Schnitte, Ansichten