

Stadt Buchloe

TEXTTEIL

Bebauungsplan für das Gebiet
"Buchloe Südost V - Gewerbegebiet
an der Münchener Straße"

erstellt am 25.10.1994

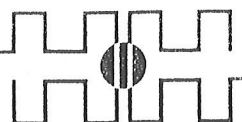
geändert am 20.12.1994

geändert am 02.06.1995

geändert am 19.09.1995

INGENIEURBÜRO HERBERT HEINHAUS, STEINERNE FURT 76, 86167 AUGSBURG

H. Heinh.



Die Stadt Buchloe erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986, (BGBI. I S. 2253) des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung - BayBo - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Neufassung der Bekanntmachung vom 10.08.1994 (GO, BayRS 2020-1-1-I) folgenden angezeigten Bebauungsplan als Satzung.

§ 1: Der Bebauungsplan "Buchloe Südost V - Gewerbegebiet an der Münchener Straße" besteht aus der vom Ing.- Büro Herbert Heinhaus, Steinerne Furt 76, 86167 Augsburg, gefertigten Planzeichnung M 1 : 1 000 vom 25.10.94 in der Fassung vom 19.09.1995 mit ihren Festsetzungen durch Planzeichen und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text.

FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Festgesetzt wird nach Maßgabe der Planzeichnung ein Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132). Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO werden nicht zugelassen.
2. Festgesetzt wird nach Maßgabe der Planzeichnung ein Mischgebiet (MI) im Sinne des § 6 BauNVO. Die Ausnahme nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht zugelassen.

3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Betriebe zulässig, deren Abwasser nach Maßgabe der Satzung über die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Buchloe abgeführt werden darf.

§ 3 Bauweise und Maß der baulichen Nutzung

1. Im Planbereich gelten die Vorschriften über die offene Bauweise mit der Maßgabe, daß auch Gebäude und Gebäudegruppen über 50 m Länge bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung zulässig sind.
Dies setzt jedoch voraus, daß diese Überlängen betrieblich unbedingt notwendig sind.
2. Die Zahl der höchstzulässigen Vollgeschosse kann im Bereich der ehemaligen Lehmgrube überschritten werden, wenn zur öffentlichen Straße hin die traufseitige Wandhöhe nicht mehr als 8,5 m über der Höhe der nächstgelegenen Straßenbegrenzung liegt.

§ 4 Gestaltung der Gebäude und Anlagen

1. Dächer von Gebäuden und Hallen sind zulässig als Flachdächer und als Satteldächer bis 25° Neigung.
Bei Satteldächern sind nur Dacheindeckungen aus Ziegel und Metall zulässig. Bei Dächern aus Metall darf kein Spiegelungseffekt auftreten. Dachbegrünung ist zulässig.
2. Die Höhe der Hallen und Gebäude darf die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe GH nicht überschreiten. Die traufseitige Wandhöhe entlang der öffentlichen Straßen darf maximal 8,5 m über der Höhe der nächst gelegenen Straßengrenzung liegen.
3. Gebäude und Hallen über 50 m Länge sind durch deutlichen Versatz der Außenwände im Grundriß zu gliedern.
4. Lagerhallen und Betriebsgebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.
5. Wandverkleidungen mit Faserzementplatten sind an Außenwänden unzulässig.
6. Die Farbgebung der Gebäude und Hallen ist mit der Farbpalette für Gewerbebauten der Stadt Buchloe abzustimmen.
7. Bei Hallen über 6.000 m³ Rauminhalt sind Wandverkleidungen zu wählen, die sich durch eine wechselnde Farbgebung dem Tageslicht anpassen und sich in die Landschaft einfügen.
8. Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sind an Dächern und an Außenflächen von Gebäuden und Hallen nicht erlaubt.
9. Offene Siloanlagen sind nicht zugelassen.
10. Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, daß eine Blendung / Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.

§ 5 Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen

1. Stellplätze und Lagerflächen sind über die Grundstückszufahrt anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen aus direkt anzufahrende Stellplätze sind nicht zugelassen.
Stellplatzflächen für Personenkraftwagen und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitterstein, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen zu befestigen.
Ausnahmen können für die Fälle vorgesehen werden, wo aus betrieblichen bzw. Umweltschutzgründen eine Versiegelung geboten ist.

2. Großflächige Stellplätze und Lagerflächen über 200 m² sind durch Anpflanzungen aufzugliedern.

§ 6 Oberflächenwasser, Dachflächenwasser, Abwasser

1. Nicht verschmutztes Oberflächenwasser und Wasser von Dachflächen sind breitflächig bzw. über Rigolen zu versickern.

2. Verschmutztes Oberflächenwasser sowie häusliches und gewerbliches Abwasser ist an das Mischwasserkanalnetz anzuschließen.

3. Flächen, auf denen mit grundwasserschädlichen Stoffen umgegangen wird, bzw. wo ein solcher Umgang zu erwarten ist, sind aus Sicherheitsgründen zu überdachen. Die im Bereich der überdachten Flächen anfallenden Brauchwasser sind an das Mischwasserkanalnetz anzuschließen.

4. Abwassergefährdende oder giftige Stoffe dürfen nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Eine gefahrlose Beseitigung dieser Abwässer ist nachzuweisen.

§ 7 Grundstückszufahrten

1. Im Bereich von Straßeneinmündungen oder am gegenüberliegenden Fahrbahnrand von Straßeneinmündungen sind keine Grundstückseinfahrten zugelassen. Der Abstand zwischen Bogenende der Straßeneinmündung und der Grundstückszufahrt muß **mindestens 10,0 m** betragen.

§ 8 Abgrabungen, Aufschüttungen

1. Im Bereich der ehemaligen Lehmgrube der Fl. Nr. 271 dürfen Aufschüttungen bis auf Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erfolgen.
Im übrigen Bereich des Bebauungsplanes muß jedes Grundstück an seine Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauern und ohne künstliche Böschung anschließen.
2. Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit der Stadt Buchloe abzustimmen.

§ 9 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen mit Ausnahme von Sammelhinweistafeln sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
2. Die Oberkante der Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen darf nicht höher als 5,0 m über dem Erdgeschoßfußboden angebracht werden.
Art, Form, Größe, Material, Lage und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 40 cm nicht überschreiten.
3. Die Ausrichtung der Werbeanlagen ist nur auf die nächstliegende Erschließungsstraße gestattet.

§ 10 Einfriedungen

1. Werden Einfriedungen errichtet, sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung, Maschendrahtzäune und Mauern zulässig.
2. Einfriedungen dürfen einschl. des Zaunsockels eine Höhe von 1,80 Meter nicht übersteigen. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante der unmittelbar anschließenden Verkehrsfläche bzw. wo keine Verkehrsflächen vorhanden sind, auf die Oberkante des natürlichen Geländes. Zaunsockel dürfen nicht höher als 10 cm über angrenzendem Gelände errichtet werden.

3. Entlang dem in der Planzeichnung gekennzeichneten 2,5 m breiten privaten Grünstreifen sind die Einfriedungen 2,5 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.
4. Maschendrahtzäune sind lückenlos mit Sträuchern der Pflanzliste 2 zu hinterpflanzen.

§ 11 Grünordnungsmaßnahmen

1. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind nur Gehölze der Pflanzliste 1 und 2 zulässig mit folgender Verteilung:

- Mindestens je 100 m² der zu bepflanzenen Fläche ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.
- Mindestens je 4 m² der zu bepflanzenen Fläche ist ein Strauch der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

2. Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Feldgehölzen ist folgende Verteilung vorgesehen:

- Mindestens 35 % der zu bepflanzenen Fläche ist mit Sträuchern der Pflanzliste 2 ein- bis 5-reihig zu bepflanzen.
- Mindestens je angefangene 200 m² festgesetzter Pflanzfläche ist 1 Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

- Mindestens je 150 m² festgesetzter Pflanzfläche ist 1 Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

3. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten 2,5 m breiten Grünstreifen auf privaten Flächen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen ist eine einreihige Alleebeplanzung aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm herzustellen.
Baumabstand 10 - 12 m im Abstand von 1,5 m hinter der öffentlichen Verkehrsfläche.
4. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsgrünflächen entlang der Münchener Straße ist eine Alleebeplanzung aus Spitzahorn (*Acer platanoides*) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm herzustellen.
Die Flächen selbst sind mit Rasen oder einheimischen Boden-deckern zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
5. Wird durch die bauliche Aufteilung des Grundstückes der Einblick von einer öffentlichen Fläche auf eine Lagerfläche, Arbeitsfläche, LKW-Abstellfläche oder auf eine vergleichbare Fläche über die Grundstücksgrenze freigegeben, so ist hinter dem Zaun eine dichte Abschirmbeplanzung durch mehrreihige Sträucher gemäß Pflanzliste 2 herzustellen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
6. Fensterlose Mauern und Brandwände und, soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren läßt, auch die übrigen Fassadenflächen sind zu mindestens 30 % ihrer Fläche durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, z. B. durch Efeu auf der sonnenabgewandten Seite und mit z. B. selbstklimmendem Wein auf der besonnten Seite.

Die Wand- und/oder Mauerflächenbegrünung muß so angeordnet werden, daß in spätestens 5 Jahren die Begrünung bei normalen Wuchsverhältnissen abgeschlossen ist.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

7. Je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ist 1 Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 fachgerecht zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Baumschirme sollen sich aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
8. Als Mindestbegrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist für jedes Grundstück ein 3,0 m breiter Streifen mit Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen.
9. Nicht überbaute und nicht für Erschließungszwecke, Stellplätze und Lagerflächen benötigte Grundstücksflächen sind einzugrünen. Soweit es sich mit betrieblichen Belangen vereinbaren läßt, sind insbesondere die Flächen unmittelbar im Vorfeld der Gebäude als Grünfläche zu gestalten.
Soweit diese Begrünung in den Bereich der überbaubaren Flächen fällt, steht die Festsetzung einer weiteren baulichen Entwicklung nicht entgegen. Der Grünflächenanteil am Gesamtgrundstück muß jedoch mindestens 15 % betragen.
10. Die Anpflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Beendigung der ersten genehmigten Baumaßnahme vorgenommen werden. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

11. Pflanzlisten

a) Pflanzliste 1

Laubbaum der Wuchsklasse I:

Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Stieleiche, Esche,
Winterlinde

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammum-
fang 12 - 14 cm.

b) Pflanzliste 2

Laubbaum der Wuchsklasse II:

Hainbuche, Eberesche, Birke, Traubenkirsche (im
Heckenbereich)

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammum-
fang 12 - 14 cm.

Sträucher:

Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe,
schwarzer Holunder, Wolliger Schneeball, Wasser-
schneeball, Brombeere, Pfaffenhütchen, Liguster,
Faulbaum

Mindestpflanzqualität:

5 - 7 Triebe, zweimal verpflanzt, ohne Ballen,
Höhe 60 bis 100 cm.

§ 12 Immissionsschutz

1. Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbegebiete werden als höchstzulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel folgende Werte festgesetzt:

$$\begin{array}{ll} \text{tags} & L_{\text{WA}}'' = 60 \text{ dB (A) /m}^2 \\ \text{nachts} & L_{\text{WA}}'' = 45 \text{ dB (A) /m}^2. \end{array}$$

Die Nachtzeit beträgt neun Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 07.00 Uhr.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}'' nicht überschreiten.

Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid, ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der oben genannten höchstzulässigen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}'' nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, erfragt werden.

2. Schallschutz für Wohnungen und Betriebsleiterwohnungen im Mischgebiet bzw. im südöstlichen Gewerbegebiet:
Wohneinheiten, die in der Nähe der südlichen Baugrenze errichtet werden, müssen so geplant sein, daß die Ruheräume auf die der Bundesautobahn abgewandten Hausseite orientiert werden. Diese Anforderung gilt nur für das ausgebaute Dachgeschoß. Ruheräume sind Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer.
3. Durch das ausgeführte Gewerbe dürfen keine Rauch-, Staub- oder Dampfemissionen entstehen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten.

§ 13 Freileitungen

Oberirdische bauliche Anlagen (Masten und Unterstützungen), die für Fernsprechleitungen oder für Leitungen zur Versorgung mit Elektrizität bestimmt sind, sind unzulässig.

§ 14 Heizungsanlagen

Im gesamten räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Heizungsanlagen, die mit Kohle oder schwerem Heizöl betrieben werden, unzulässig.

§ 15 Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens in Kraft.
- § 12 Satz 4 BauGB -.

24. 01. 96
Buchloe, den

.....
Stadt Buchloe
1. Bürgermeister
Greit
1. Bürgermeister