Stadt Buchloe

TEXTTEIL

Bebauungsplan für das Gebiet "Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet nördlich der Rudolf-Diesel-Straße"

---

erstellt am 15.12.1992
geändert am 13.04.1994
geändert am 24.05.1994
geändert am 18.10.1994

INGENIEURBÜRO HERBERT HEINHAUS, STEINERNE FURT 76, 86167 AUGSBURG

Die Stadt Buchloe erläßt auf Grund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung vom 08.12.1986, (BGBl. 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 18.04.1994 (GVBl. S. 251) folgenden angezeigten Bebauungsplan als Satzung:

§ 1: Der Bebauungsplan "Buchloe Nordwest III - Gewerbegebiet nördlich der Rudolf-Diesel-Straße" besteht aus der vom Ing. Büro Herbert Heinhaus, Steinerne Furt 76, 86167 Augsburg, gefertigten Planzeichnung M 1 : 1 000 vom 25.11.1992 in der Fassung vom 18.10.1994 mit ihren Festsetzungen durch Planzeichen und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text. Die Erklärung des Landratsamtes - Verfahrensvermerk e) auf der Planzeichnung - ist zu beachten.

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 (BGBl I S. 127). Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO werden nicht zugelassen.

2. Festgesetzt wird nach Maßgabe der Planzeichnung ein Industriegebiet im Sinne des § 9 BauNVO.
Die Ausnahmen nach § 9 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO werden 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.
Abwasserintensive Betriebe müssen Kläreinrichtungen nach der städtischen Entwässerungssatzung errichten. Der Einbau dieser Einrichtungen wird von der Stadt Buchloe überwacht.

§ 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 Einzelfall ausnahmsweise überschritten werden, sofern betriebliche Erfordernisse vorliegen, das beabsichtigte Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und die für das Grundstück maßgeblichen Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

§ 4 Gestaltung der Gebäude und Industrieanlagen

1. Dächer von Gebäuden und Hallen sind zulässig als Flachdächer, flachgeneigte Dächer mit Satteldächern bis 25° Neigung und Sheddächer.
Bei flachgeneigten Satteldächern und Sheddächern sind Dacheindeckungen aus Ziegel und aus Metall zulässig, bei allen Dächern auch Begrünung.

2. Bei Gebäuden mit Flachdächern im Bereich ohne Wahlmöglichkeit der Firstrichtung ist die längere Seite des Gebäudes parallel zu den Pfeilrichtungen auszurichten.

3. Die Traufhöhe der Hallen und Gebäude darf an der Baugrenze entlang den öffentlichen Straßen maximal 8,0 m erreichen.

   Eine Traufhöhe bis zu der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe ist zulässig, wenn das Gebäude entsprechend dem Maß der über die 8,0 m hinausgehenden Höhe von der Baugrenze zurückgesetzt wird.

   Die Höhe der Bauten einschließlich aller Dachaufbauten darf maximal 3,0 m, bei Flachdächern 1,0 m über der zulässigen Traufhöhe liegen.

   Gebäude und Hallen über 50 m Länge sind zu gliedern z. B. durch Fassadensprung in der Traufhöhe um mindestens 2,50 m oder durch deutlichen Versatz der Außenwände im Grundriß, es sei denn, der Abstand der Außenwand zur Baugrenze entlang der öffentlichen Straßen beträgt mehr als 20 m. Bei einer Länge über 90 m sind sie in jedem Fall 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 Hallen und Gebäude ist mit der Farbpalette für Gewerbe- und Industriebauten der Stadt Buchloe abzustimmen.

7. Bei Hallen über 6.000 m^3 Rauminhalt sind Wandverkleidungen zu wählen, die sich durch eine wechselnde Farbgebung dem Tageslicht anpassen und 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.

§ 5 Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen

1. Stellplätze und Lagerflächen sind über die Grundstückszufahrt anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen aus direkt anzufahrende Stellplätze sind nicht zugelassen.

2. 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.

3. Großflächige Stellplätze und Lagerflächen über 200 m^2 sind durch Anpflanzungen aufzugliedern.

4. Oberflächenwasser sind zu versickern. Den Versickerungsanlagen müssen Schlammschächte vorgeschaltet werden. Unverschmutztes Regenwasser von Dachflächen kann direkt versickert werden.

5. 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 Schmutzwasserkanalnetz anzuschließen.

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

§ 6 Abgrabungen, Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind mit der Stadt Buchloe abzustimmen. Jedes Grundstück muß an seine Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauern und ohne künstliche Böschung anschließen.

§ 7 Grundstückszufahrten

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 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen mit Ausnahme von Sammelhinweistafeln sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.

2. Die Werbe- und Schriftzone von Werbeanlagen ist unterhalb der Traufe anzuordnen.
   Art, Form, Größe, Material, Lage und Ausdehnung der Anlage müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen.

3. Die Ausrichtung der Werbeanlagen ist nur auf die nächstliegende Erschließungsstraße gestattet.

§ 9 Einfriedungen

1. Werden Einfriedungen errichtet, sind nur Maschendrahtzäune, Metallzäune, Holzzäune mit senkrechter Lattung und Mauern zulässig.

2. Einfriedungen dürfen einschl. des Zaunsockels eine Höhe von 2 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. Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten 2 m breiten Grünstreifen auf privaten Flächen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind Einfriedungen erst im Abstand von mindestens 2 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

4. Die angrenzenden Baugrundstücke entlang den Wirtschaftswegen Flur Nr. 2272, 2286, 2295 und 2137 sind tür- und torlos einzufrieden.

§ 10 Grünordnungsmaßnahmen

1. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Erschließungsstraße A ist eine Alleebepflanzung aus Spitzahorn (Acer platanoides) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm herzustellen. Baumabstand maximal 25 m im Abstand von 1,0 m hinter der Fahrbahnbegrenzung. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
   Maximal jeder zweite Zwischenraum der öffentlichen Verkehrsgrünflächen zwischen den Alleebäumen ist als Parkfläche zulässig.

2. In den in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen Verkehrsflächen entlang der Erschließungsstraßen B bis F ist eine Alleebepflanzung aus Spitzahorn (Acer platanoides) mit einem Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm herzustellen. Baumabstand maximal 15 m im Abstand von 1,0 m hinter der Fahrbahnbegrenzung. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Die Zwischenräume sind als öffentliche Grünfläche zu bepflanzen.

3. 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 m^2 der zu bepflanzenden Fläche ist ein Laubbaum der Pflanzliste 1 oder 2 zu pflanzen.

- Mindestens je 4 m^2 der zu bepflanzenden Fläche ist ein Strauch der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

4. Auf den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ist folgende Verteilung vorgesehen:

- Mindestens 70 % Wiese.

- Mindestens je angefangene 200 m^2 festgesetzter Pflanzfläche ist 1 Laubbaum der Pflanzliste 1 zu pflanzen.

- Mindestens je angefangene 150 m^2 festgesetzter Pflanzfläche ist 1 Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Stäucher der Pflanzliste 2 können zusätzlich in kleinen Gruppen von 5 bis 15 Stück gepflanzt werden.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

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

- Mindestens 35 % der zu bepflanzenden Fläche ist mit Sträuchern der Pflanzliste 2 ein- bis fünfreihig zu bepflanzen.

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

- Mindestens je angefangene 100 m² festgesetzter Pflanzfläche ist 1 Laubbaum der Pflanzliste 2 zu pflanzen.

Die genaue Anordnung der Bepflanzung ist mit der Stadt Buchloe abzustimmen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

6. Bei privaten Grundstücksflächen, auf denen in der Planzeichnung keine Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch Signatur gekennzeichnet sind, sind mindestens 15 % der Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste 1 und 2 zu bepflanzen.
Die Planzungen sind dauerhaft zu erhalten.

7. 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 Maschendrahtzaun eine dichte Abschirmbepflanzung gemäß Pflanzliste 2 herzustellen.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

8. Fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedungsmauern 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.

9. 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 m^2 vorzusehen. Die Baumschirme sollen sich aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden.
Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

10. Als Mindestbegrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist für jedes Grundstück ein 3,0 m breiter Streifen mit Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen.

11. 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.

12. Die Anpflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Beendigung der ersten genehmigten Baumaßnahme vorgenommen werden. Dem Bauantrag ist ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan beizulegen.

13. Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von sichtbehindernden Gegenständen aller Art (auch Anpflanzungen) mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über dem angrenzenden Fahrbahnrand freizuhalten. Bäume in Hochstammform, über 2,5 m aufgeastet, sind zulässig.

14. Pflanzlisten

a) **Pflanzliste 1**

Baum der Wuchsklasse I:

Spitzahorn, Bergahorn, Rotbuche, Stieleiche, Esche, Winterlinde, Kiefer

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

b) **Pflanzliste 2**

Laubbaum der Wuchsklasse II:

Hainbuche, Eberesche, Birke, Traubenkirsche (im Heckenbereich)

Mindestpflanzqualität:

Hochstamm, dreimal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 12 - 14 cm.

Sträucher:

Feldahorn, Hasel, Weißdorn, Heckenkirsche, Schlehe, schwarzer Holunder, Wasserschneeball, Wolliger Schneeball, Brombeere, Pfaffenhütchen, Weide, Liguster, Faulbaum

Mindestpflanzqualität:

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

§ 11 Freileitungen

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

§ 12 Heizungsanlagen

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

§ 13 Immissionsschutz

Für die im Bebauungsplan als Gewerbegebiet und Industriegebiet ausgewiesenen Flächen werden als höchstzulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel L_{WA}" die in der Planzeichnung eingetragenen Werte festgesetzt. Die Nachtzeit beträgt 9 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 07.00 Uhr.

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

Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung und Vorbescheid ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel $L_{WA''}$ nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, erfragt werden.

§ 14 Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost Telekom

Innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Schutzbereiches der Richtfunkverbindung der Deutschen Bundespost Telekom für den Fernmeldeverkehr darf die maximal zulässige Bauhöhe von 620 m über NN nicht überschritten werden, um das Funkfeld nicht zu beeinträchtigen.

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

Buchloe, den 17.10.1996

Stadt Buchloe
1. Bürgermeister