

Verwaltungsgemeinschaft Buchloe	
Eing.	18. FEB. 2016
Amt.....	Anl.....

# **Satzung zum Bebauungsplan**

## **„Lindenberg Nord IV - Gewerbegebiet an der Winkeläckerstraße“**

Stadtbauamt Buchloe  
Rathausplatz 1  
86807 Buchloe

18.07.2001

Die Stadt Buchloe erlässt aufgrund der §§ 1,2 Abs. 1, §§ 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S. 132), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 466), der Bay. Bauordnung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der geltenden Fassung folgenden Bebauungsplan als

# S a t z u n g

## § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Innerhalb des Bebauungsplanes „Lindenberg Nord IV - Gewerbegebiet an der Winkeläckerstraße“ gilt die vom Stadtbauamt Buchloe, Rathausplatz 1, 86807 Buchloe ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung vom 11.12.2000, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

### Gewerbegebiet (GE)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden mit GE bezeichneten Bereiche werden entsprechend der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung als „Gewerbegebiet (GE)“ im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132) festgesetzt.

Die in § 8 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Ausnahmen werden nicht zugelassen, eine Wohnbebauung ist nicht möglich. Ausgeschlossen sind ferner Handelsbetriebe bzw. Verkaufsflächen ab 100 m<sup>2</sup>.

### Industriegebiet (GI)

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden mit GI bezeichneten Bereiche werden entsprechend der Eintragung in der Bebauungsplanzeichnung als „Industriegebiet GI“ im Sinne des § 9 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I.S. 132) festgesetzt. Die in § 9 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Ausnahmen sind nicht zugelassen und werden somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

#### Gewerbegebiet (GE)

Als Höchstgrenze sind drei Vollgeschosse zugelassen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 (höchstzulässig) und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 (höchstzulässig) festgesetzt. Die Gebäude dürfen am Traufpunkt (beim Übergang senkrechter Außenmauern zur Dachschräge) eine TH = 9,00 m und eine Firsthöhe (Gesamthöhe einschließlich Dachkonstruktion und sonst. Aufbauten) von FH = 12,0 m nicht überschreiten.

#### Industriegebiet (GI)

Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 (höchstzulässig) und eine Baumassenzahl (BMZ) von 6,0 (höchstzulässig) festgesetzt. Die Gebäude dürfen eine Gesamthöhe (OK) von 15 m einschließlich Aufbauten nicht überschreiten.

Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe ist die Fahrbahnoberkante der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Winkelackerstraße).

### **§ 4 Bauweise, Baugrenzen**

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude und Gebäudegruppen von mehr als 50,00 m Länge -bis zu der nach den überbaubaren Flächen möglichen Ausdehnung- ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn die Gebäude gestaffelt, gegliedert oder optisch entsprechend gestaltet werden.

### **§ 5 Abstandsflächen**

Bei oberirdischen Bauanlagen ist zu den angrenzenden Baugrundstücken ein Mindestabstand von 4,0 m und zu den öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten, sofern in der Bebauungsplanzeichnung nicht abweichende Abstände vermerkt sind.

Ansonsten gelten die Festsetzungen über Abstandsflächen gem. Art. 6 der Bay. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 04.08.1997, jedoch mit der Maßgabe, dass die Abstandsflächen auf dem Grundstück selbst liegen müssen. Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Grünflächen dürfen nicht eingerechnet werden.

### **§ 6 Gestaltung der Gebäude**

Großflächige Gebäudeanlagen sollten möglichst mit Flachdächern ausgeführt werden - die Anlage von begrüntem Dächern ist wünschenswert. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern darf die Dachneigung höchstens 25° betragen.

Lagerflächen und Betriebsgebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben sind an den Außenflächen von Gebäuden und Industrieanlagen unzulässig. Wandverkleidungen mit Asbestzementplatten oder ähnlichen Materialien sind nicht erlaubt.

## **§ 7 Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen**

Stellplätze und Lagerflächen sind über die Grundstückszufahrten anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen aus direkt anzufahrende Stellplätze sind unzulässig.

Werden Oberflächenwässer über Sammelanlagen außerhalb des Bereichs der Altablagerungen versickert, müssen Schlammschächte den Versickerungsanlagen vorgeschaltet werden. Regenwasser von Dachflächen kann direkt versickert werden.

Großflächige Stellplätze und Lagerflächen über 200 m<sup>2</sup> sind durch Anpflanzungen aufzugliedern.

## **§ 8 Grundstückszufahrten**

Im Bereich von Straßeneinmündungen oder am gegenüberliegenden Fahrbahnrand von Straßeneinmündungen sind keine Grundstückseinfahrten zugelassen. Der Abstand zwischen dem Bogenende der Straßeneinmündung und der Grundstückszufahrt muss mindestens 10,00 m betragen.

## **§ 9 Baugrunduntersuchungen**

Beim größten Teil der überplanten Fläche handelt es sich um wiederverfüllte Kiesgruben.

Jeder Grundstückseigentümer hat gleichzeitig mit seinem Bauantrag ein umwelttechnisches und ingenieurgeologisches Gutachten vorzulegen. Evtl. erforderliche Maßnahmen bei der Gründung von Gebäuden und Lagerflächen sind ausnahmslos Sache der jeweiligen Grundstückseigentümer.

## **§ 10 Sichtdreiecke**

An Kreuzungen bzw. Abzweigungen der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf den angrenzenden Grundstücken Sichtfelder freizuhalten.

Innerhalb dieser Sichtdreiecke sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 1,00 m über Oberkante des Straßenbelages unzulässig, mit Ausnahme hochstämmiger Bäume mit einem Kronenansatz über 2,50 m Höhe.

## **§ 11 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Sammelhinweistafeln nur an der Stätte der Leistung zugelassen. Sie dürfen nicht in den Außenbereich wirken und sind grundsätzlich nur unterhalb der Traufkante zulässig.

Leuchtreklamen und Reklamen mit ähnlichem Auffälligkeitswert sind nicht zugelassen.

Werbeanlagen und Werbeflächen dürfen nicht aufdringlich wirken und sind in Ihrer Größe den baulichen Anlagen unterzuordnen.

## § 12 Einfriedungen

Die Einfriedungen der Grundstücke sind in einer Höhe bis max. 2,5 m zulässig. Einfriedungen sind in Maschendraht oder Stahlgittergeflecht auszuführen.

Im Bereich der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grünstreifen auf privaten Flächen entlang öffentlicher Erschließungsstraßen sind Einfriedungen erst im Abstand von mind. 2,0 m von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zulässig.

## § 13 Bepflanzungsvorschriften

Ergänzend zu den Bestimmungen des § 19 Baunutzungsverordnung (BauNVO) über die zulässige Grundfläche wird festgesetzt dass mind. 10% der jeweiligen Grundstücksflächen als Grünfläche für gärtnerische Anlagen und zum Bepflanzen mit Bäumen und Sträuchern freizuhalten sind.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein großkroniger Baum der Wuchsklasse I und mind. ein heimischer Strauch verteilt oder in Gruppen anzupflanzen und zu unterhalten.

Auf den in der Bebauungsplanzeichnung als private Grünfläche gekennzeichneten Bereichen ist alle 10 m ein standortgerechter heimischer Baum der Wuchsklasse I und pro drei m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein Strauch zu pflanzen. Die private Grünfläche (Randeingrünung) im Süden entlang der Bahnlinie kann -soweit wegen des Gleisanschlusses unbedingt notwendig - ausnahmsweise unterbrochen werden.

### Mindestqualität der Gehölze:

Sträucher	80-100 cm, 2 x verpflanzt
Bäume	Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt.

Die Anpflanzungen sind derart vorzusehen, dass sich entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine möglichst geschlossene Grünzone bildet. Im Bereich von Sickermulden und Sickerriegolen kann von der geforderten Pflanzdichte abgewichen werden.

Als Mindestbegrünung der seitlichen Grundstücksgrenzen ist für jedes Grundstück ein mind. 3,0 m breiter Grünstreifen mit Bäumen und Sträuchern räumlich wirksam zu bepflanzen.

Folgende Gehölze werden empfohlen:

**Bäume Wuchsklasse I:** Stieleiche, Rotbuche, Winterlinde, gem. Esche, Sandbirke, Spitzahorn

**Sträucher:** Haselnuss, gem. Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Kreuzdorn, Pfaffenhütchen, Wolliger Schneeball.

Immergrüne Formhecken (z.B. Thujahecken) sind nicht gestattet.

Es sind bereits im Baugenehmigungsverfahren entsprechende Freiflächengestaltungspläne einzureichen. Die festgesetzten Anpflanzungen müssen innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit des ersten auf dem Grundstück genehmigten Gebäudes vorgenommen werden. Abgestorbene Gehölze sind art- und größengleich nachzupflanzen.

## § 14 Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft werden die von der Stadt Buchloe auf den Flurnummern 322 der Gemarkung Lindenberg bereits durchgeführten Aufforstungsmaßnahmen in einer Größenordnung von 13.593 m<sup>2</sup> dem vorliegenden Vorhaben zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB). Als weiteren Ausgleich für die vorliegenden Eingriffe wird die Stadt Buchloe auf der Fl.Nr. 313 der Gemarkung Lindenberg auf einer Fläche von 6.131 m<sup>2</sup> Biotopgestaltungsmaßnahmen durchführen.

## § 15 Immissionsschutz

1. Es werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel folgende Werte festgesetzt.

GE: tags 60 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 nachts 45 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 GI: tags 65 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 nachts 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

GI auf Fl.Nr. 500/9 (Fa. Schmitt)  
 tags 68 dB(A)/m<sup>2</sup>  
 nachts 50 dB(A)/m<sup>2</sup>

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden. Sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Innerhalb des festgesetzten Gewerbe- und Industriegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Immissionsorte sind das Grundstück Fl.Nr. 2559 der Gemarkung Buchloe, 17 m nördlich der Karwendelstraße (Straßenmitte) in ca. 400 m Entfernung nordöstlich des Baugebietes und das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.Nr. 496/1 der Gemarkung Lindenberg in 120 m Entfernung westlich des Baugebietes. Für die Schallausbreitungsrechnung ist die DIN-Norm 18005 Teil 1 Ausgabe Mai 1987 zu verwenden. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:  
 Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche incl. der privaten Grünfläche  
 Ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg.

H = 4 in Gleichung 16 der DIN 18005.

Mit dem Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde erfragt werden.

2. Schutzbedürftige Räume (u.a. Büros) nach DIN-Norm 4109, Ausgabe November 1989 sind innerhalb des Gewerbe- und Industriegebietes nur zulässig, wenn hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 65 dB(A) im GE bzw. tags 70 dB(A) im GI durch die benachbarten Gewerbe- und Industriebetriebe zusammen eingehalten werden können. Mit dem Bauantrag ist ein Schallschutzgutachten vorzulegen, das die Einhaltung dieser Schallschutzanforderungen nachweist.

3. Für eine 50 m tiefe Zone (gerechnet ab nächstgelegentlichem Bahngleis der Bahnlinie Buchloe-Memmingen) im GI Gebiet entlang der Bahnlinie Buchloe-Memmingen gilt folgendes: Die Baukörper sind so auszuführen, dass die Erschütterungsemissionen die in der DIN-Norm 4150 Teil 2 vom Juni 1999 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ für Industriegebiete festgelegten Anhaltswerte für Erschütterungsemissionen nicht überschreiten.

In schutzbedürftigen Räumen (z.B. Büros) darf der Mittelungspegel (Beurteilungspegel) für den sekundären Luftschall tagsüber 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Werte nicht um mehr als 10 dB(A) überschreiten.

Mit dem Bauantrag sind entsprechende Nachweise für die Einhaltung der Anforderungen vorzulegen.

### Rechtsgrundlagen:

#### Zu 1.

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

#### Zu 2. und 3.

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### **§ 16 Ordnungswidrigkeiten**

Mit einer Geldbuße bis zu einer Million Deutsche Mark kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

Mit einer Geldbuße bis zu 20.000,- DM kann belegt werden, wer den Bepflanzungsvorschriften (§ 12) zuwiderhandelt, die gepflanzten Bäume und Sträucher beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört (§ 213 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 BauGB).

### **§ 17 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt nach § 10 Abs. 3 BauGB mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Buchloe, den 03.08.2001




Franz Greif  
1. Bürgermeister