

Die Gemeinde Nesselwang erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1, des § 10 und der §§ 172ff des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bek. vom 23.01.1990 (BGB1 I S.133), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 04.08.1997 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 06.01.1993 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden genehmigungspflichtigen Bebauungsplan Nr. 18 für das Gebiet "Obere Wank - West" als

## **SATZUNG**

### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungsplanes**

Für das o. g. Gebiet gilt die vom Architektenbüro hofmann & dietz, Irsee, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.06.2000, dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 06.06.2000 beigefügt.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird nach § 8 Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. § 8 Abs. 3 Nummer 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil der Satzung.
2. Im Plangebiet ist je Grundstück und Betrieb eine Betriebsleiter- oder Personalwohnung zulässig. Dabei gilt als Grundstück im planungsrechtlichen Sinne der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Flächenbeschrieb. Eine vermessungs- bzw. Grundbuchtechnische Teilung eines Grundstückes verändert nicht die mögliche Anzahl der Betriebsleiter- oder Personalwohnungen.
3. Einzelhandelsbetriebe werden nach § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, es sei denn es werden Verkaufsstellen in einem baulichen Zusammenhang mit einem produzierendem oder verarbeitendem Gewerbebetrieb errichtet. Dabei muß die Nettoverkaufsfläche überwiegend für Eigenprodukte genutzt werden und darf einen Anteil von 10% der Grundstücksfläche nicht überschreiten.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Vollgeschoßzahl und Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.

3. Für Hallenbauten wird eine maximale Wandhöhe des Gebäudes von 8,00 m, gemessen jeweils von Oberkante Fertigfußboden bis Schnittpunkt Dachaußenhaut, festgelegt. Die Gebäude südlich der neuen Erschließungsstrasse dürfen nur eine maximale Wandhöhe von 7,00 m erhalten.

#### **§ 4 Bauweise**

1. Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.
2. Die möglichen Gebäudegrößen regeln die im Bebauungsplan festgelegten Baugrenzen, sowie die zulässige Grundflächenzahl.

#### **§ 5 Garagen und Nebengebäude**

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Vom öffentlichen Straßenraum haben Garagen bei direkter Zu- und Ausfahrt einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
3. Für freistehende Garagen und Nebengebäude sind Dächer mit derselben Dachneigung wie bei Hauptgebäuden vorgeschrieben. Unterschreitet die Dachneigung des Hauptgebäudes eine Dachneigung von 18°, so sind freistehende Garagen und Nebengebäude mit einer Mindestdachneigung von 18 ° auszustatten.

#### **§ 6 Gestaltung der Gebäude**

1. Im Plangebiet sind für Hallenbauten nur Satteldächer zulässig. Für untergeordnete Gebäude oder Bürobauten sind auch andere Dachformen zulässig. Flachdächer sind nicht zugelassen.
2. Im Plangebiet gilt eine Dachneigung von 6°-22°, Gauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
3. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firstrichtung ist einzuhalten. Dies gilt nicht für untergeordnete Gebäude.
4. Die Dacheindeckung hat mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in ziegelroter Farbe zu erfolgen. Darüber hinaus können auch Blechdächer in Naturfarbe oder rot beschichtet zur Anwendung kommen.
5. Bei Büro- und Wohnungsbauten, die mit dem Hallenbau eine bauliche Einheit bilden, richtet sich der Kniestock nach der Hallenhöhe. Ein Höhenversatz ist nicht zulässig. Das Dach ist profilgleich über die Wohn- oder Büronutzung weiterzuführen. Bei eingeschößigen Gebäuden mit ausgebautem Dachgeschoß kann der Kniestock frei gewählt werden.

6. Zulässige Wohnungen nach § 2 Nummer 2 dieser Satzung sind in das Hauptgebäude zu integrieren.
7. Der Dachüberstand muß an den Giebel- und Traufseiten der Hallenbauten mindestens 0,60 m betragen.
8. Die Oberkante des Fertigfußbodens darf höchstens 0,2 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen. Maßgeblich ist dabei die Höhenlage rechtwinklig gemessen zum Halleneinfahrtstor. Soweit ein Halleneinfahrtstor nicht vorhanden ist, gilt der Eingangsbereich des betreffenden Gebäudes. Hierzu ist ein Höhenplan vorzulegen, der das Urgelände und das geplante Gelände in allen Ansichten zeigt.
9. Bei der Außengestaltung der Wände sind nur gebrochen weiße (pastellfarben) nicht glänzende Farbtöne zulässig. Holzteile können darüberhinaus auch braun oder grau gestrichen werden.
10. Das in der Planzeichnung mit einem Stern gekennzeichnete Gebäude ist nach statischen Erfordernissen mit einem verstärktem Dachstuhl auszustatten. Der Grundstückseigentümer wird darauf hingewiesen, dass im Zuge von Bauanträgen die Abgabe einer diesbezüglichen Haftungsfreistellungserklärung notwendig ist.

## **§ 7**

### **Einfriedungen / Straßenraumgestaltungen**

1. Als Einfriedungen sind nur Zäune gestattet, die nicht höher als 1,80 m über fertigem Gelände sind. Als Baustoff wird nur Holz und Metall zugelassen. Auf Einfriedungen kann auch ganz verzichtet werden. Zäune, die höher als 1,30 m sind, müssen hinterpflanzt werden. Betonsockel oder Mauern sind auf der Grundstücksgrenze nicht zugelassen, es sei denn es handelt sich um Torpfeiler.
2. Geschnittene Hecken dürfen an der straßenzugewandten Seite nicht höher als 1,50 m gehalten werden.

## **§ 8**

### **Aufschüttungen und Abgrabungen**

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne befestigte Böschung anschließen.
3. Abgrabungen entlang öffentlicher Erschließungsflächen dürfen nur insoweit durchgeführt werden, als die Statik der Erschließungsstraße nicht beeinträchtigt wird. Ansonsten ist der Anlieger angemessen an den entstehenden Mehraufwendungen zu beteiligen.

## § 9

### Landschaftspflege und Ortsbild

1. Im Planbereich sind nur einheimische, standortgerechte Gehölze und Bäume gemäß der in der Begründung aufgeführten Pflanzliste zu verwenden.
2. Die nicht überbauten Flächen sind, soweit nicht Wege, Stellplätze oder Lagerflächen angelegt werden, zu begrünen. Lagerplätze und Stellplätze sind sickerfähig herzustellen.
3. Ein Freiflächengestaltungsplan im M. 1 : 100 oder 1 : 200 ist dem Bauantrag beizufügen.
4. Entlang des Mühlbaches wird ein Bereich ausgewiesen, in dem Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung und zur Pflege der Landschaft entsprechend der Begründung festgesetzt werden.

## § 10

### Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn sie sich auf den ansässigen Betrieb beziehen.
2. Werbung am Gebäude ist nur unterhalb der Traufe zulässig.

## § 11

### Immissionsschutz

1. Die von den benachbarten bzw. umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden Immissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen deshalb geduldet werden (Hinweis!).
- 2.1 Für das Grundstück G gilt:  
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und sonstige ruhebedürftige Räume nach Ziffer 4.1 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärms von der künftigen Umgehungsstraße durch das jeweilige Gebäude selbst sowie gegebenenfalls durch vorgelagerte Gebäude erreicht wird. Falls eine Abschirmung aufgrund der besonderen Verhältnisse nicht möglich ist, sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume so zu orientieren, dass sie weitgehend vor dem Verkehrslärm geschützt sind. Zum Lüften erforderliche Fenster sind hierzu an der West- oder Nordseite des Gebäudes anzuordnen.

2.2 Für das Grundstück H gilt:  
Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von Wohnungen und sonstige ruhebedürftige Räume nach Ziffer 4.1 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind so anzuordnen, dass eine größtmögliche Abschirmwirkung des Verkehrslärms von der künftigen Umgehungsstraße durch das jeweilige Gebäude selbst sowie gegebenenfalls durch vorgelagerte Gebäude erreicht wird. Falls eine Abschirmung aufgrund der besonderen Verhältnisse nicht möglich ist, sind die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume so zu orientieren, dass sie weitgehend vor dem Verkehrslärm geschützt sind. Zum Lüften erforderliche Fenster sind hierzu an der Nordwest- oder Nordostseite des Gebäudes anzuordnen.

3. Im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist eine ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach dem Verfahren der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise – Ausgabe November 1989 nachzuweisen. Dieser Nachweis ist dann entbehrlich, wenn die Einhaltung der maßgeblichen Orientierungswerte des Beiblattes zu DIN 18995 Teil 1 vor den schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird. Die Orientierungswerte betragen im vorliegenden Fall:

Gewerbegebiet:	tagsüber	65 dB(A)
	nachts	55 dB(A)

4. Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten GE-Bereiches (Anmerkung : Flächen A – J des vorliegenden Berichtes) sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je qm Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:

tagsüber	$L_{WA}^{im} = 65 \text{ dB(A)/qm}$
nachts	$L_{WA}^{im} = 50 \text{ dB(A)/qm}$

Die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich auf die vorhandenen Wohngebäude westlich des Planungsgebietes bzw. westlich des Mühlbaches.

5. Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung einer nach § 26 BimSchG zugelassenen Messstelle nachzuweisen. Im Zuge der Zulässigkeitsprüfung ist der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu der Nachweis vorzulegen. Ausgenommen von der Nachweispflicht sind im Einzelfall geräuscharme Nutzungen wie z. B. Bürogebäude etc.

Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallausbreitungsrechnung nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987
- Schallquellenhöhe 1 m über Grund
- Immissionsorthöhe 5 m über Grund
- ebenes Gelände
- keine Berücksichtigung von Abschirmungen durch Gelände oder sonstige Schallschirme

**§ 12  
Abstandsflächen**

Hinsichtlich der Abstandsflächen gelten Art. 6 und 7 der BayBO; nachrangig gelten die Baugrenzen gemäß der Planzeichnung.

**§ 13  
Führung der Versorgungsleitungen**

Im Zuge von öffentlichen Erschliessungsmassnahmen sind die Versorgungsträger (z.B. Telekom, AÜW, etc. ) verpflichtet, die Versorgungsleitungen als Erdkabel zu verlegen. Dies gilt auch für die Hausanschlussleitungen.

**§ 14  
Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Vorhaben, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes genehmigt worden sind, oder den zum Zeitpunkt ihrer Ausführung geltenden baurechtlichen Vorschriften entsprochen haben, werden von diesem Bebauungsplan nicht berührt.

02. SEP. 2000

Markt Nesselwang, den .....



.....  
Köberle, 1. Bürgermeister

