

A) Satzung der Gemeinde Lengenwang für den Bebauungsplan Nr. 16 „Gewerbegebiet Am Burgstall“

Präambel

Die Gemeinde Lengenwang erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan „**Gewerbegebiet Am Burgstall**“ als Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Staatsstraße 2008 am nördlichen Rande der Ortslage Lengenwang. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit der Fl. Nr. 413 und 504 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 503 (Wertstoffhof) der Gemarkung Lengenwang.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 5,12 ha auf. Die Größe und Lage des Plangebietes ergibt sich aus dem nachstehenden Lageplan, Abbildung 1.

Dem Bebauungsplan ist eine externe Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 3349 Gemarkung Lengenwang mit einer Größe von 0,74 ha zugeordnet.

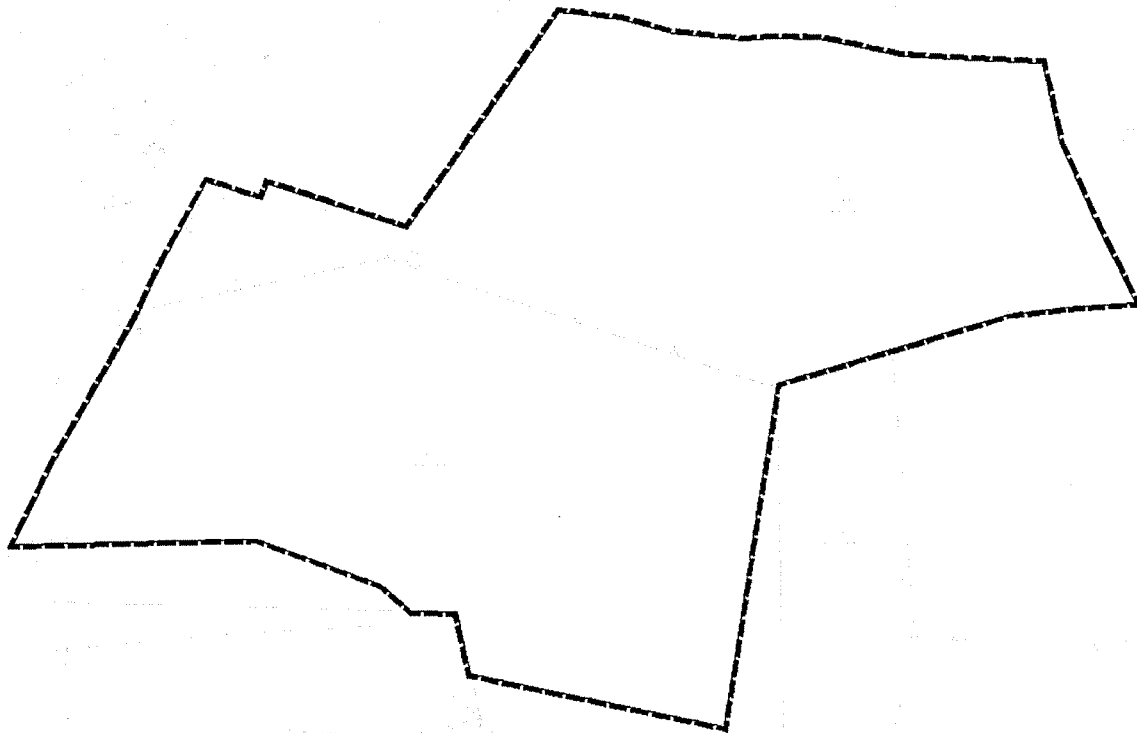


Abbildung 1: Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes – unmaßstäblich

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 20.10.2015. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 20.10.2015 beigelegt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Burgstall“ wird als
 - a) Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - b) Fläche für die Abfallentsorgung – Wertstoffhoffestgesetzt.
2. Es gilt die Regelung nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, wonach nur ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden kann. Eine solche Wohnung ist dem Betrieb zuzuordnen und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet zu planen. Pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück ist unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betrieb auf dem Grundstück jeweils nur eine Wohnung zulässig. Diese ausnahmsweise zulässige eine Wohnung ist dem Betrieb zuzuordnen, in das Betriebsgebäude zu integrieren und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterzuordnen. Ausnahmsweise kann die Wohnung dann in einem eigenen Baukörper untergebracht werden, wenn aus betrieblichen Gründen eine Integration in das Betriebsgebäude z. B. wegen des Immissionsschutzes, nicht möglich oder nicht zumutbar ist. Dabei ist das Wohn/Bürogebäude in Material und Form dem Betriebsgebäude anzupassen und durch ein Gebäudeteil mit ihm zu verbinden.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
4. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf ist der Wertstoffhof der Gemeinde Lengenwang zulässig. Hier können auch Erdmaterialien und Materialien für Erschließungsmaßnahmen wie Pflastersteine, Sand, Kies, Bordsteine und ähnliches gelagert werden.
5. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Plangebiet die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, Spielhallen u. ähnliche Betriebe, die keine Vergnügungsstätten sind, nicht zulässig.
6. Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe und Geschäfte zum Verkauf von Waren nicht zulässig. Dies gilt nicht für werkstattgebundenen Verkauf von Handwerks- und Gewerbebetrieben, soweit sie eine deutliche Unterordnung des Betriebes darstellen.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), der maximalen Geschossflächenzahl (GFZ), durch die Zahl der Vollgeschosse (maximal zwei) sowie Wand- bzw. Firsthöhen bestimmt; Abgrenzung siehe Bebauungsplanzeichnung. Für untergeordnete Bauteile bzw. Nebengebäude wie zum Beispiel Spänebunker, Aufzugsschacht, Schlauchturm u. dgl. darf die zulässige Firsthöhe um 3 m überschritten werden.
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung, wobei eine Überschreitung bis maximal zur GRZ 0,8 festgesetzt wird.
3. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO).

2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäuderichtung (Firstrichtung) vorgeschlagen.

§ 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb, wobei die Sichtverhältnisse auf der Erschließungsstraße nicht eingeschränkt werden dürfen.
2. Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß BayBO.

§ 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - *Regiosaatgut*) zu begrünen.
2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Je 200 qm überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder 20 Sträucher nach Artenliste (1) anzupflanzen.
3. Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 bis 50 AGBGB.

4. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
5. Der mit 2,05 ha errechnete Ausgleichsbedarf wird mit einem Anteil von 1,3 ha innerhalb der im Bebauungsplan mit einer sogenannten T-Linie umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland - *Regiosaatgut*) zu begrünen und an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten mit Bäumen gemäß Artenliste (2) und Sträuchern gem. Artenliste (3) zu bepflanzen. Die Strauchpflanzungen im Bereich des Waldrandes im Norden sind als dreireihige, freie Heckenabschnitte, 3 Gehölze/ lfm, versetzt gepflanzt, Pflanzabstand mind. 1,5 m auszubilden

Der restliche Ausgleichsbedarf mit einem Anteil von 0,75 ha wird aus dem gemeindlichen Ökokonto ausgebucht, Fläche Fl. Nr. 3349 Gemarkung Lengenwang.

6. Für die Bepflanzung sind folgende Qualitäten mindestens einzuhalten:

Pflanzgüte für Bäume:

Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals soll min. 14-16 cm betragen.

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Für die Begrünung ist aus den nachfolgenden Artenlisten auszuwählen:

(1) Bäume 2. Wuchsklasse

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium *	- Vogelkirsche
Betula pendula *	- Birke
Carpinus betulus *	- Hainbuche

Die mit „*“ gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

(2) Obstgehölze in regionalen Sorten

(3) Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	Holunder
Corylus avelana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa spec.	Wildrosen

Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze innerhalb des Plangebietes einen Anteil von 10 % nicht überschreiten, rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze sind nicht zulässig.

7. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zulässig.

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

1. Für das Gewerbegebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebiets- teil	Bau- weise	Anzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Firsthöhe (FH) max.	Dachneigung und -form
GE	o	II	7,00 m	9,50 m	12° bis 24° als SD mit Dachüberstand an Traufe und Giebel

Erklärungen:

SD = Satteldach,

WH = Wandhöhe;

zur Definition der Wandhöhe wird auf Art. 6 Ziffer 4 BayBO verwiesen, wobei als Bezugspunkt grundsätzlich das natürliche Gelände gilt. Zusätzlich wird zur Orientierung der Höhenentwicklung aufgrund der vorliegenden Erschließungsplanung eine maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) mit 803,00 m üNN festgelegt. Im Übrigen und auf jeden Fall wird die Höhenlage der Gebäude mit der Gemeinde abzustimmen.

FH = Firsthöhe; zur Definition siehe WH bis Oberkante First.

2. Es sind Satteldächer zulässig. Für besondere Bauteile sind auch Pultdächer und Flachdächer zulässig, soweit dies mit der Gemeinde Lengenwang abgestimmt ist und das harmonische Gesamtbild nicht verunstaltet. Bezüglich der Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren gilt die BayBO, siehe Art. 57 Abs. 1 Ziffer 3 und Abs. 2 Ziffer 9, wobei Aufständereien nicht zulässig sind.
3. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

4. Bauliche Gestaltung:

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind. Die Dachfarbe ist in rot bis dunkelbraun zu halten. Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

5. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

Hinweis: Die derzeit über das Plangebiet verlaufende 20-kV-Freileitung wird in Abstimmung mit dem Elektroversorgungsunternehmen innerhalb des Gewerbegebietes verkabelt.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

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. Die Zäune sollen einen Abstand von mindestens 15 cm Bodenabstand einhalten.
2. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig, bzw. nur insoweit, als dies für die Andienung an eine Rampe von ca. 1,00 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig. Im Übrigen sind innerhalb des Gewerbegrundstücks Geländeänderungen nur in dem Maße zulässig, als dies für die Herstellung einer möglichst ebenen Betriebsfläche notwendig ist. Die an den Seitenrändern des Betriebsgrundstücks entstehenden Böschungen sind 1 m vor der seitlichen Grundstücksgrenzen zum Nachbarn hin auf das natürliche Gelände zu bringen. Die Böschungen sind zu bepflanzen und einzugrünen.
3. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
4. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
5. Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.

§ 10 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, siehe § 33 StVO. Freistehende Werbeanlagen mit Wirkung auf die Staatsstraße 2008 sind nicht zulässig. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und grundsätzlich nicht auf den Verkehr der ST 2008 gerichtet sein. Beleuchtungen während der Nachtzeit sind ausgeschlossen.
2. Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage ist auf max. 3 m über dem natürlichen Gelände beschränkt.
3. Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils max. 0,80 m hoch sein – Ausnahme Logos. Sie sind auf dem Dach nicht zulässig.

§ 11 Immissionsschutz

Bezüglich der Straßenverkehrsgeräusche von der St 2008 wird festgesetzt:

Bis zu einer Entfernung von 50 m von der Straßenmitte sollten Fenster zu Ruheräumen nicht auf der der Straße zu gewandten Seite angeordnet werden, siehe Hinweis auf der Bebauungsplanzeichnung.

§ 12 Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Insbesondere unter Verweis auf den überlieferten Flurnamen „Burgstall“ und die unmittelbare Lage südlich des mutmaßlichen Burgstalls (bewaldeter Hügel) ist der Hinweis an die bauausführenden Firmen auf die Fundmeldepflicht geboten.

Eventuell auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Ebenso ist der Fundort entsprechend dem Denkmalschutzgesetz unverändert zu belassen.

„Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich 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 DSchG:

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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST_Thierhaupten@bldf.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalsschutzbehörde.“

3. Oberboden

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.

4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbauens“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten. Die Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Ostallgäu gibt hierzu im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens folgenden Hinweis:

„Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan / Flächennutzungsplan für das Gebiet "GE Am Burgstall" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

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.“

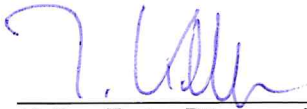
5. Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

§ 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Burgstall“ tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Lengenwang, 03.03.2016



Keller, Erster Bürgermeister

