

Die Gemeinde Markt Kaltental erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des „13 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom \_\_\_\_\_ (BGB1 I S. 2141, berichtigt BGB1 I 1998, S. 137) folgenden mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom \_\_\_\_\_ genehmigten Bebauungsplan Nr. \_\_\_\_\_ für das Gewerbe- und Mischgebiet – Blonhofen Nord als

## SATZUNG

### § 1

#### Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von Architekten Josef Ried ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom **20.07.2020**. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom **20.07.2020** beigegeben.

### § 2

#### Art der baulichen Nutzung

1. Gewerbegebiet (GE, § 8 BauNVO) u. Mischgebiet (MI § 6 BauNVO)
2. Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 und § 6 Abs. 2 Ziffer 3, 5, 7, 8 und Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Anlagen für kirchliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
3. Im Gewerbegebiet dürfen Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO errichtet werden, wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegen. Einzelhandelsagglomerationen sind nicht zulässig.
4. Im Gewerbegebiet dürfen Wohngebäude nur in Verbindung mit einem Gewerbebetrieb (Geschäftsgebäude, Bürogebäude und sonstige Gewerbebetriebe) errichtet werden. Es gilt ausnahmsweise der §8 (3) 1 BauNVO. Ausgeschlossen werden in Verbindung mit §2, Abs. 2 insbesondere Vergnügungsstätten und Tankstellen.

### § 3

#### Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO

3. Die Wandhöhe (WH) der Gebäude beträgt im MI-Gebiet maximal 9,50 m.
4. Die Wandhöhe (WH) der Gebäude beträgt im GE-Gebiet maximal 7,00 m.

Zur Definition der WH: diese bezieht sich auf den Fertigboden EG und siehe Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO.

Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugsschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dgl. Kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die v. g. Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

#### § 4 Bauweise

1. Im Bebauungsplan gilt die offene Bauweise.
2. Sofern besondere betriebliche Begebenheiten Gebäude über 50 m Länge erforderlich machen, sind ausnahmsweise längere Baukörper zugelassen. Im Bebauungsplan-Gebiet sind sie dabei entsprechend zu gliedern, z.B. dadurch, dass mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschossiger mindestens 8 m langer und deutlicher schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung des Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude deutlich untergeordnet auszuführen.

#### § 5 Garagen

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Die Außengestaltung der Garagen muss den Hauptgebäuden angepasst sein.
4. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen eingerichtet werden.

#### § 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude im Mischgebiet und Gewerbegebiet sind symmetrische Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 35° zugelassen. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Zwischenbauten, Musterhäuser, Vordächer und dgl. bzw. Bauteile im

Sinne von § 3 Ziff. 3 dieser Textfestsetzung sind auch Walm-, Pult- und Flachdächer sowie Dachneigungen bis 35° zugelassen.

2. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der fertigen Straßenfahrbahn liegen; ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.

## § 7 Werbeanlagen

1. Sie dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
2. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden sind auf Eingangsbereiche und Ein- und Zufahrten zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft. Eine Beeinträchtigung umliegender Grundstücke ist nicht zulässig.
3. Werbeanlagen auf oder am Dach sind unzulässig.

## § 8 Einfriedung

Soweit betriebliche bzw. versicherungstechnisch erforderlich, sind auch höhere Einzäunungen zulässig. Diese sind zu beantragen. Ansonsten gelten die rechtlichen Vorschriften der BayBO. Diese müssen mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt werden.

## § 9 Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Dies gilt nicht, sobald mit wassergefährdenden Stoffen zu rechnen ist. Hierbei sind die Lagerplätze mit dichten Belägen zu versehen.
2. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen.
3. Die Höhe der Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
4. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
5. Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.

## § 10 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck höchstens 0,80 m hoch sein. Ausnahmen bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 3,0m

## § 11 Festsetzung der Grünordnung

1. Die nicht überbaubare Flächen des Baugrundstückes sind unter Hinweis auf Art. 5 BayBO als Grünflächen anzulegen, gärtnerisch zu nutzen und zu pflegen. Die Baugrundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mindestens 3,00 m Breite pro Grundstückseite zu gliedern. Falls zwei benachbarte gleichzeitig gebaut werden, kann der gemeinsame Pflanzstreifen auf zusammen 4,00 m verringert werden.
2. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Die offenen Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind mit mind. 1 Laubbaum je 4 Stellplätze zu überstellen.
3. Die straßenbegleitenden Grünstreifen entlang der gebietsinternen Erschließungsstraße sind jeweils 1 m breit und als humusfreie Schotterrasen anzulegen.

## § 12 Immissionsschutz

1. Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet werden als immissions-wirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  folgende Werte festgesetzt:

tagsüber	$L_{WA} = 60 \text{ dB (A)/m}^2$
nachts	$L_{WA} = 50 \text{ dB (A)/m}^2$

Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Die Randnummer 149a der Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 05.02.1998, AIIMBL S. 117, über den Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zu beachten.

Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  nicht überschreiten. Bei lärmintensiven Betrieben sowie Nachtarbeit ist zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf

Vorbescheid ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung des o.g. immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, untere Immissionsschutzbehörde, erfragt werden.

2. Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) von Betriebsleiterwohnungen sind innerhalb des Gewerbegebietes u. Mischgebiet nur zulässig, wenn hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ von tagsüber 65 dB (A) und nachts 50 dB (A) durch die benachbarten Industrie- und Gewerbebetriebe zusammen eingehalten werden können.
3. Die Firma INMOTION AG ist seit 2015 als Filmproduktionsfirma im Gewerkepark 1 87662 Markt Kaltental ansässig. Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Firma INMOTION von Zeit zu Zeit auch Produktion nachts sowie an Wochenenden stattfinden können und mit dementsprechenden Immissionen zu rechnen ist. Diese Immissionen sind zu dulden.

### § 13

#### Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen der Geländeoberflächen dürfen im Gewerbegebiet nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. Angleichung des Oberbodens auf das Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen weitmöglichst zu erhalten. Stützmauern sind ausgeschlossen.

### § 14

#### Hinweise und Empfehlungen

##### 1. Immissionen der Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen wie Lärm, Geruch, landwirtschaftlicher Verkehr und Viehtrieb sind zu dulden (§906 BGB).

##### 2. Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

##### 3. Versorgungsleitungen

- a) Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

- b) Den Bauherren wird empfohlen, für die Einführung der Telekomkabel ein Leerrohr DN 50 auf eigene Kosten zwischen geplantem Gebäude und Straßenbegrenzungslinie und zwar jeweils in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.
- c) Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnungen zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

#### 4. Werbeanlagen

Es gilt die Satzung für Werbeanlagen des Markt Kaltental.

#### 5. Oberflächenwasser

- a) Unverschmutztes Oberflächenwasser, z.B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück flächenhaft zu versickern. Der Bau von Regenwasserspeichern wird empfohlen. Die Regenwassernutzung für die WC-Spülung ist zulässig. Die für die WC-Spülung benutzte Wasserpumpe ist gesondert zu messen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten. Es wird auf die technischen Regelwerke DWA Merkblatt M 153 und DWA Arbeitsblatt A 138 verwiesen.
- b) Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

### §15

Öffentliche und private Grünflächen, Bepflanzung (§ 9 Abs. 1. Nr. 15, 25 BauGB)

#### 1. Ortsrandeingrünung

Nach Süden, Westen, Nord-Westen und Norden wird das Gebiet intensiv eingegrünt. Die Gehölz- bzw. Pflanzabstände für eine dreireihige Strauchpflanzung werden zu 1,5 x 1,5 m festgelegt. Die artenreichen Wildstrauchhecken gewährleisten eine landschaftsvisuelle Einbindung in die Umgebung, eine ökologische Strukturanreicherung und Aufwertung und erfüllen Sichtschutz-, Lärmschutz- und Staubschutzfunktion.

#### 2. Baumreihe entlang des Geh- und Radwegs

Entlang des geplanten Gewerbegebiets an der östlichen Straßenseite der Staatsstraße St 2035 bzw. des geplanten Geh- und Radwegs sind zur Ausformung des straßenbegleitenden Grünzugs in lockerer Folge (Abstand 10 m) Linden-Bäume zu pflanzen. Für die Pflanzung der Bäume ist ein Mindestabstand von 7,50 m bis zum Fahrbahnrand der St 2035 einzuhalten. Sie sind als Hochstämme 3xv., StU 18-20 zu pflanzen.

### 3. Gebietsdurchgrünung

Pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum aus der Empfehlungsliste unter Hinweise oder ein heimischer Obstbaumhochstamm (StU 8/10 cm) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind variabel und bezüglich ihrer Lage nicht an die zeichnerischen Darstellungen gebunden.

### 4. Wendekreisbegrünung

Der am südöstlichen Erschließungsstraßenende geplante Wendekreis ist im nicht überfahrbaren Bereich mit mindestens einem Laubbaum oder einem heimischen Obstbaumhochstamm (StU 8/10 cm) zu bepflanzen.

### 5. Artenwahl und Pflegehinweise

Für die Gehölzpflanzungen sind heimische, standortgerechte Gehölze aus der Artenliste 1-3 zu verwenden.

### 6. Versickerungsfähige Bodenbeläge

Lediglich die Zufahrten werden versiegelt. Alle sonstigen unbebauten Flächen wie Lagerflächen etc. werden mit wasserdurchlässigen Bodenbelägen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster etc.) befestigt.

### 7. Schutzabstand zu Erdkabeln

Bei der Pflanzung im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von beiderseits 1 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

### 8. 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. Anfallender Oberboden ist soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischenzulagern.

### 9. Freiflächen

Bauanträgen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

- a) Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrassen oder Rasenpflaster auszubilden.
- b) Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher müssen bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
- c) Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn mit einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
- d) Die Bäume und Sträucher sind aus den nachfolgenden Artenlisten auszuwählen:

### **Artenliste 1:**

Bäume Solitär, Hochstamm, StU 18-20 cm

Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeinde Esche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Quercus robur	Eiche

### **Artenliste 2:**

Bäume, Heister, 125/150

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus silvestris	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme

### **Artenliste 3:**

Sträucher, 2xv, o.B., H 80/100

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Kreuzdorn
Rosa canina	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

## § 16

### Ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

#### 16.1 **Baumhecke bzw. Sukzessionsflächen auf folgenden Flurnummern**

<u>Flurnummer:</u>	143/22	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental
	143/15	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental
	143/3	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental
	143/2	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/6	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/7	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/23	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/20	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche
	143/16	Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche



143/24 Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche

143/4 Gemarkung Blonhofen, Gemeinde Kaltental Teilfläche

Flächengröße: insgesamt 4.030 m<sup>2</sup> (anerkenntbar: 4.030 m<sup>2</sup> x 1,5 = 6.045 m<sup>2</sup>)

Aufgeteilt in Ausgleichsflächen im Geltungsbereich B-Plan von 2020:

Bestand: Intensiv bewirtschaftete Ackernutzung

Entwicklungsziel: dreireihige, artenreiche, beerenreiche und wildobstreiche Baumhecke als Nahrungs- und Lebenshabitat für Vögel und Insekten

Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahmen:

- Pflanzung einer dreireihigen, artenreichen, beerenreichen Baumhecke gem. **Artenliste 1, 2 und 3**
- Verwendung autochthoner (gebietsheimischer) Pflanzen
- Abwechslungsreiche Höhengestaltung
- Höhenabstufung von hohen Arten zu niedrigen Arten in Richtung Außenrand
- Buchtenreiche Ausformung der Außenränder
- Gruppenweise Pflanzung
- Pflanzabstand 1,50 m
- Anteil von Bäumen mind. 20 %
- ca. 2,00 m bis 4,00 m breiter Krautstreifen an den Außenrändern
- Pflanzabstand zu landwirtschaftlichen Flächen: 4 m, zu Privatflächen: 2 m

Unterhaltungsmaßnahmen:

- Alle 5 bis 10 Jahre „Auf-den-Stock-setzen“ der Gehölze zur Verhinderung der Vergreisung; Ausführung abschnittsweise auf maximal 15 m Länge

Die Ausgleichsflächen sind durch Eintragungen zu Gunsten des Freistaats Bayern zu sichern.

§17

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Kaltental, \_\_\_\_\_

---

(Hauser, erster Bürgermeister)

Josef RIED Architekt