Dateiname: stoettwang_bahnhof_linden_3aenderung_plan_Aufstellungsdatum: 2014.12.18 16:32:33

Zeichenerklärung - Festsetzungen durch Planzeichen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 GE — Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO

1.2 Unter Hinweis auf § 1 (5) BauNVO wird die gemäß § 8 (2) Ziff. 3 BauNVO allgemein zulässige Nutzung (Tankstellen) für nicht zulässig erklärt.

1.3 Unter Hinweis auf § 1 (6) BauNVO werden die nach § 8 (3) Ziff. 3 nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung von Vergnügungsstätten nicht Bestandteil der Satzung.

1.4 Zur ausnahmsweise zulässigen einen Wohnung pro Betrieb wird ergänzt, dass zwischen der Wohnung einerseits und dem Betrieb andererseits ein funktionaler Zusammenhang bestehen muss.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt, siehe Tabelle Ziffer 6.1

2.2 Die Oberkante des EG Rohfußbodens darf max. 0,50 m über der Hinterkante der fertig ausgebauten Strasse in Höhe des Eingangs liegen. Ausnahme: Rampen soweit aus betrieblichen Gründen erforderlich, bis max.1 m zulässig.

3. BAUWEISE, BAUGRENZE

3.1 O — Offene Bauweise (§ 22 BauNVO), die max. Länge der Baukörper darf 55 m betragen.

3.2 Baugrenzen; die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen z. B. Dachvorsprung, Vordach, Treppenhaus u. dgl. bis zu max.1,50 m sind zulässig.

3.3 Bezüglich der Abstandsflächen gilt entlang derjeweils nördlichen Grenze jeweils: 0,5 H, mind. 3,00m; im übrigen gilt Art. 6 Bayerische Bauordnung.

4. VERKEHRSFLÄCHEN, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

4.1 Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie.

4.2 Es gilt die Garagenordnung nach BayBO.

4.3 Garagen und überdachte Stellplätze für PKW sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen im Kellergeschoss sind unzulässig.

5. GRÜNORDNUNG

5.1 Durchgrünung des Plangebietes

5.1.1 zu pflanzende Bäume, sowie

5.1.2 zu pflanzende Sträucher; Artenauswahl gemäß Ziffer 6.4 der Begründung (Pflanzgebot nach § 9 Abs. 1 Ziffer 25 b.) BauGB)

5.2 Öffentliche Grünfläche, Schotterrasen

Hinweis: Für die nachfolgend beschriebene Ausgleichsmaßnahme, siehe auch Planausschnitt Flur Nr. 588, gilt:

Die Einzelheiten der Entwicklungsmaßnahmen zu Ziffer 5.3 werden im Zuge der ökoloigschen Bauleitung gemeinsam mit einem Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde und dem Landschaftsplaner der Gemeinde vor Ort festgelegt. Die Ausbildung der Wasserfläche erfolgt in Abstimmung mit dem WWA.
Von der im Bereich der Flur Nr. 588 festgesetzten Ausgleichsfläche von 0,5 ha wird für den gegenständlichen Bebauungsplan nur eine Ausgleichsfläche von 2.200 m² benötigt. Die restliche Fläche von 3.820 m² wird in das Ökokonto der Gemeinde eingestellt und verzinst.

5.3 EM — - Ausgleichsfläche -
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

EM = Entwicklungsmaßnahme:
Anlegen einer extensiven, zweischürigen Wiese mit Obstbäumen, Ergänzung der bestehenden Heckenstrukturen entlang der südlichen Grenze, 10 - 15 m breit mit Totholzstapel und Lesesteinhaufen sowie kleinen Mulden - Wasserpfützen; pro 120 m² Obstwiese ist ein Obstbaum zu pflanzen.

Streuobstwiese pro 120 m² ein Baum; Pflanzliste siehe Begründung Ziffer 4.7.2

Totholzinsel, Wurzelstöcke

Lesesteinhaufen

Feuchtmulden

Heckenpflanzen und Bestand erhalten mit bienenfreundlichen Sträuchern und Stauden ergänzen

6. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, § 9 ABS. 4 BAUGB I. V. MIT ART. 91 BAYBO

6.1 Die äußere Gestaltung der Gebäude hat nach Gebäudehöhe, Dachform und -neigung, Materialwahl und Farbgebung sorgfältig zu erfolgen, siehe Art. 11 BayBO.

Gebiet	Anzahl der Vollgeschosse	Bauweise	Dachneigung	max. Wandhöhe	GRZ	GFZ
GE	II	o	18° - 30°	10,00 m	0,6	1,0

Für die Definition der Wandhöhe gilt Art. 6 Abs. 3 Satz 1 udn 2 BayBO.
Für besondere und untergeordnete Bauteile , wie Aufzugsschacht, Spänebunker u.dgl. kann die Wandhöhe im Einzelfall um bis 3 m überschritten werden.

6.2 Es sind nur Sattel - und Pultdächer zulässig, Ausnahme: Für besondere Bauteile, Garagen u. dgl. sind auch Flachdächer zulässig.

6.3 Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem, naturziegelrotem und kleinteiligem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Dachbegrünung ist zulässig. Solaranlagen sind in die Dachflächen zu integrieren.

6.4 Einfriedungen sind als Maschendrahtzaun ohne massiven Sockel mit einer max. von 1.80 m zulässig.

6.5 Fassadengestaltung:
Holzschalung, bei Putzfassaden: gedämpfte landschaftsverträgliche Farbgebung (grau, weiß, grün, braun) keine grellen Farbtöne

6.6 Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig.

6.7 Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass sie das Orts-und Landschaftsbild nicht wesentlich stören. Werbeanlagen auf der Dachfläche sind nicht zulässig.

7. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

7.1 Bodenversiegelungen sind zu vermeiden. Stellplätze und Terrassen sind in wassergebunder Decke auszuführen. Das Oberflächenwasser ist auf dem privaten Grundstück zur Versickerung zu bringen. Siehe auch Ausführung in der Begründung Ziffer 5.2

7.2 Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen sind unvermeidlich; sie müssen einschließlich Viehtrieb hingenommen werden.

7.3 Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden besteht Meldepflicht, siehe Art. 8 (1, 2) DschG siehe Begründung, Ziffer 7 Bodenfunde.

8. SONSTIGE PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereich

bestehende Gebäude

DFK Grenze mit Flurnummer

vorgeschlagene Firstrichtung

9. Immissionsschutz

9.1 Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Gewerbegebiet werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{WA,max}$" folgende Werte festgesetzt: tagsüber 60 dB(A)/m², nachts 45 dB(A)/m².
Die Nachtzeit beträgt 8 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel $L_{WA,max}$" nicht überschreiten.

Als Immissionsort wird das Wohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 645/24 festgelegt. Für die Schallausbreitungsrechnung sind die DIN-Norm 18005 Teil 1, Ausgabe Mai 1987 zu verwenden. Dabei ist folgendes zu berücksichtigen:

- Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche inklusive der privaten Grünfläche.
- Ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg.
- H = 4 in Gleichung 16 der DIN 18005.

Bei Gewerbebetrieben mit Nachtarbeit ist mit dem Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der oben genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L WA, imm" nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Technischer Umweltschutz erfragt werden.

9.2 „Schutzbedürftige Räume (u. a. Wohnungen der Betriebsleiter, Büros) nach DIN - Norm 41089, Ausgabe November 1989 sind innerhalb des Gewerbegebietes nur zulässig, wenn hierbei die schalltechnischen Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) durch die benachbarten Gewerbebetriebe zusammen eingehalten werden können."

9.3 $L_{WA,max}$" = Höchstzulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel in dB(A)/m².

Teil B VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat Stöttwang hat die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bahnhof-Linden" in seiner Sitzung vom 15.09.2005 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.11.2005 durch das Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (Scoping) erfolgte mit Schreiben vom 14.11.2005 und Termin Mittwoch, 07.12.2005. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am Mittwoch, 23.11.2005. Die Veranstaltung hierzu wurde am 18.11.2005 im Amtsblatt bekannt gemacht.

3. Der Gemeinderat beschließt in öffentlicher Sitzung am 13.12.2005:
a) Anerkennung des von der Verwaltung vorgelegten Vorentwurfs der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Bahnhof - Linden" als Entwurf mit der Folge, dass die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden soll.
b) Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen und sie von der Auslegung zu unterrichten.

4. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 23.01.2006 bis 24.02.2006 Die öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt am 13.01.2006 bekannt gemacht.

5. Der Gemeinderat hat nach Kenntnisnahme und Abstimmung über das Ergebnis des Verfahrens den Bebauungsplan Nr. 4 für die 2. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes „Bahnhof-Linden" am 11.04.2006 den Geltungsbereich reduziert und die 2. Auslegung beschlossen. Die 2. Auslegung wurde durchgeführt in der Zeit vom 03.05.2006 bis 06.06.2006. Die Bekanntmachung erfolgte durch Amtsblatt am 21.04.2006. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 20.06.2006 die zur 2. Auslegung eingegangenen Stellungnahmen beraten, abgewogen und den Satzungsbeschluss gefasst.

Die vorgenannten Verfahrensabläufe werden mit nachfolgender Unterschrift und Siegel bestätigt:

Stöttwang, den 27. 06. 2006

Richard Ficker, 1. Bürgermeister.

Siegel

Durch ortsübliche Bekanntmachung der Satzung ist die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 für das Gewerbegebiet "Bahnhof - Linden" am 30. 06. 2006 in Kraft getreten.

Stöttwang, den 03. Juli 2006

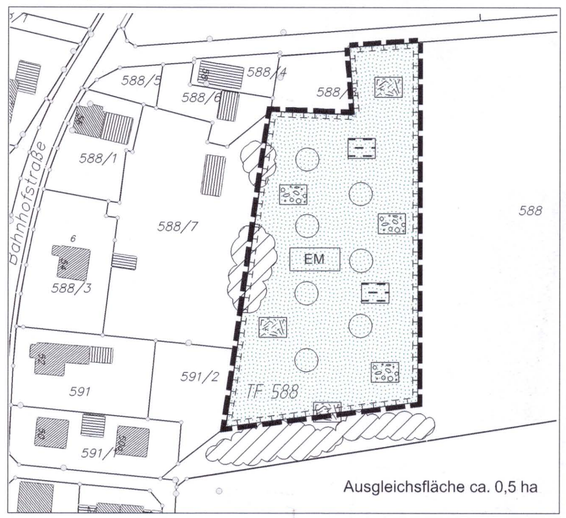
Richard Ficker, 1. Bürgermeister.

Siegel

NORD

Maßstab 1 : 1000
Geltungsbereich ca. 0,57 ha
+ Ausgleichsfläche 0,5 ha

Externe Ausgleichsfläche, Kiesgrube bei Linden, siehe Übersichtslageplan



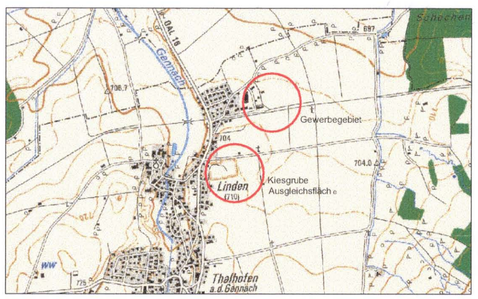
Ausgleichsfläche ca. 0,5 ha

Bearbeitung Grünplanung:
top plan
Dipl. Forstwirt Univ. Thomas Pihusch
Fischhhaus 1
87672 Roßhaupten
Tel: 08367 - 913678
Fax: 08367 - 913680

Teil A) Planzeichen mit textlichen Festsetzungen und B) Verfahrensvermerke

Gemeinde Stöttwang

Landkreis Ostallgäu



Übersichtslageplan unmaßstäblich

2. Änderung und Erweiterung
des Bebauungsplanes Nr. 4
Gewerbegebiet "Bahnhof - Linden"

Aufstellungsbeschluss: 15.09.2005
Satzungsbeschluss: 20.06.2006

ARGE Kolb & Mooser und abtPlan
Bearbeitung Erschließung:
Ingenierbüro für Bauwesen
Kolb & Mooser
Hohe Buchleuthe 9a
87600 Kaufbeuren
Tel: 08341 - 9021-0
Fax: 08341 - 9021-22
e-mail: mooser@kolb-mooser.de

Bearbeitung Städtebau:
Büro für kommunale Entwicklung
Gerhart Abt, Architekt
Am Ruderatsbach 1
87616 Marktoberdorf
Tel: 08342-915601
Fax: 08342-915602
E-Mail: abtplan@t-online.de

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
ARCHITEKT BY AK 175 984

Bearbeitet mit:
BAULEIT.CAD