

Die Gemeinde Eisenberg erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.07.1996 (BGBl I S. 1189), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan Nr. 5 für das Gebiet "Gewerbegebiet - Osterreuthen-West" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 14.07.1997.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als Gewerbegebiet (GE § 8 BauNVO).
2. Unter Hinweis auf § 8 Abs. 3 BauNVO wird bestimmt:

Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausnahmsweise zugelassen. Dabei ist pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betriebe auf dem Grundstück jeweils nur eine Wohnung zugelassen. Sie ist in den jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren.
3. Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
4. Einzelhandelsbetriebe, Verbrauchermärkte und sonstige Verkaufsbetriebe dürfen unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO nicht errichtet werden, auch wenn deren Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO liegt. Hiervon sind nicht betroffen Laden- und Verkaufsflächen in Verbindung mit einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschoßzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschoßflächenzahlen (GFZ) bestimmt.

2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.
3. Die Wandhöhe der Gebäude beträgt maximal 6,00 m. Zur Definition der Wandhöhe siehe Art. 6 Abs. 3 Satz 2 BayBO.
Für untergeordnete Nebengebäude wie Aufzugschacht, 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 Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise.
2. Sofern besondere betriebliche Gegebenheiten Gebäude über 50 m Länge erforderlich machen, sind auch längere Baukörper zugelassen. Sie sind dabei entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, daß mindestens nach 40 m Baukörperlänge ein eingeschossiger mindestens 8 m langer und deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung des Zwischentraktes ist gegenüber dem Hauptgebäude 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 mit den Hauptgebäuden übereinstimmen.
4. Garagen im Kellergeschoß sind unzulässig.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 24° zulässig. Für untergeordnete Bauteile, Anbauten, Zwischenbauten, Vordächer und dgl. sind auch Pultdächer zugelassen.
2. Der Dachüberstand muß an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,60 m betragen.
3. Die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens darf höchstens 0,25 m über der natürlichen bzw. der von der Gemeinde festgesetzten Geländeoberfläche liegen; ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.

...

4. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Außenwände mit gebrochenem weißen, reseda-grünem oder erdfarbenem Anstrich in gedämpfter Farbgebung zulässig. Desgleichen sind Bauten - bzw. Bauteile aus Holz in gedämpften Farben erlaubt.
Die Dacheindeckung hat mit braun-rotem, nicht reflektierendem kleinem Bedachungsmaterial zu erfolgen
5. Die Giebelbreite der Gebäude darf 17,00 m nicht überschreiten.

§ 7 Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.
2. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoß Fußboden angebracht sein.
3. Sie dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
4. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
5. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

§ 8 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und unbebauten Grundstücken sind nur zulässig:
 - 1.1 Holzzäune aus senkrechten Latten mit Rundholzpfohlen, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfohlen müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfohlen durchlaufen. Sockel bis 0,15 m Höhe sind nur als Begrenzung von Gehsteigen gestattet.
 - 1.2 Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1.1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfohlen bis 2,00 m Höhe zulässig, soweit sie betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich sind.

...

§ 9
Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.
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 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck höchstens 0,90 m hoch sein.

§ 11
Festsetzungen der Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Die Baugrundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mind. 2,50 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern. Fensterlose und ungegliederte Fassaden sind flächig zu begrünen.
2. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum nach Artenliste 1 oder 2 für 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
3. Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
4. Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Sträucher müssen bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
5. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn mit einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

...

6. Die Bäume und Sträucher können aus folgenden Arten ausgewählt werden:

Artenliste 1

Bäume Hochstamm: Stammumfang 18 bis 20 cm

Winterlinde (*Tilia cordata*)

Eiche (*Quercus robur*)

Esche (*Fraxinus excelsior*)

Artenliste 2

Solitärpflanzen 3 x vorkultiviert mit Ballen: Mindestgröße 2,00 m

Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)

Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Eiche (*Quercus robur*)

Spitzahorn (*Acer platanoides*)

Artenliste 3

Sträucher 2 x vorkultiviert ohne Ballen: Mindestgröße 1,0 m bis 1,25 m

Hasel (*Corylus avellana*)

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Leguster (*Ligustrum vulgare*)

Schlehdorn (*Prunus spinosa*)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Artenliste 4

Äpfel: Brettacher
Jakob Fischer
Schöner von Herrenhut
Boskop

Birnen: Oberösterreichische Weinbirne
Schweizer Wasserbirne
Gute Graue

Zwetschgen: Hauszwetschge
Hengstpflaume.

§ 12

Immissionsschutz

1. Zum Schutz gegen Straßenverkehrslärm dürfen bei Wohnungen zum Lüften notwendige Fenster von Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf der der Staatsstraße 2008 zugewandten Seite liegen.
2. Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm dürfen bei Wohnungen, die näher als 25 m von der Gleismitte errichtet werden, zur Belüftung notwendige Fenster in Ruheräumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) nicht auf der der Bahnlinie zugewandten Gebäudeseite liegen.
3. Alternativ können Schallschutzfenster ab der Schallschutzklasse 3 eingebaut werden. Eine fensterunabhängige Lüftungsmöglichkeit, z. B. durch integrierte Lüftungseinheiten, ist dann zu gewährleisten.
4. Absätze 1 - 3 gelten nicht für Wohnungen, die durch ausreichend große vorgelagerte Betriebsgebäude vom Verkehrslärm abgeschirmt sind.

...

- 5.1 Für die im Baugebiet ausgewiesenen Gewerbeflächen werden folgende höchst zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:
- Im Teilgebiet 1 - südlich der Staatsstraße 2008
tagsüber Lw 60 dB(A)/m²,
nachts Lw 50 dB(A)/m²,
- im Teilgebiet 2 - nördlich der Staatsstraße 2008
tagsüber Lw 65 dB(A)/m²,
nachts Lw 55 dB(A)/m².
- 5.2 Im Bebauungsplangebiet sind nur solche Betriebe und baulichen Anlagen zugelassen, deren immissionswirksames, flächenhaftes Immissionsverhalten die in Ziffer 5.1 genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel (Lw/m² Grundstücksfläche, ohne Pflanzflächen) nicht überschreiten. Das Immissionsverhalten wird anhand der DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987 ermittelt. Maßgeblicher Immissionsort ist das südöstlich gelegene Wohnhaus auf der Fl.-Nr. 181/10.
- 5.3 Bei allen genehmigungspflichtigen Bauvorhaben (auch Nutzungsänderungen), bei denen zur Nachtzeit relevante Lärmimmissionen entstehen, ist mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der geforderten Flächenschalleistungspegel nachweist.

§ 13

Aufschüttung und Abgrabung

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden, z. B. Angleichung des Oberbodens auf des Niveau der Erschließungsstraße. Die natürliche Geländeoberfläche ist im übrigen weitmöglichst zu erhalten. Stützmauern sind ausgeschlossen.
2. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

§ 14

Haftungsausschlußerklärung

Aufgrund des geringen Waldabstandes am südlichen Rande des Plangebietes (südlich der St 2208) haben die dortigen Bauherren im potentiellen Gefahrenbereich eine Haftungsausschlußerklärung zugunsten der angrenzenden Waldeigentümer abzuschließen und mit dem Baugesuch vorzulegen.

§ 15

Sonstige Hinweise und Empfehlungen

1. Oberflächenwasser
Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern. Da

...

dies wegen der Untergrundverhältnisse - es ist eher nicht mit kiesigem Erdreich zu rechnen - kaum möglich ist, wird der Bau von Regenwasserspeichern empfohlen. Die Regenwassernutzung für die WC-Spülung ist zulässig. Die für die WC-Spülung benutzte Wassermenge ist gesondert zu messen. Die Regenwassernutzung für WC-Spülung ist separat zu beantragen. Die in der Begründung Ziffer 6.3 Ziff. 1 bis 4 beschriebenen Sicherheitsbestimmungen sind zu beachten.

Die Bodenversiegelung ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

2. Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11a, 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 geplante Gebäude und Straßengrenzungsline und zwar jeweils in Abstimmung mit der Telekom zu verlegen.

c) Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

4. Immissionsschutz

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen wie Lärm, Geruch, landwirtschaftlicher Verkehr, Viehtrieb, sind zu dulden.

5. Werbeanlagen

Die Gemeinde beabsichtigt eine einheitliche Werbefläche auf einer Gemeinschaftswerbetafel am Zufahrtbereich zum Gewerbegebiet anzubieten, deren Benutzung privatrechtlich zwischen der Gemeinde und den Grundstückskäufern geregelt wird. Hier hat jeder Gewerbebetrieb die Möglichkeit auf einheitlich große Tafeln seine individuelle Werbung unterzubringen.

6. Grünordnung

a) Abstand und Art der Bepflanzung entlang des Einwirkungsbereiches der DB-Strecke bzw. des Eisenbahnbetriebes müssen so gewählt werden, daß bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können.

b) Auf die Bestimmungen des Art. 5 BayBO und die Ausführungen hierzu im Kommentar Simon zur BayBO wird verwiesen.

§ 16
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Eisenberg, 20.11.1997


(Stapf, erster Bürgermeister)