Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86) erläßt die Gemeinde Halblech für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet – An der Breite" folgende, mit Bescheid des Landratsamtes Ostallgäu vom 30.08.2000, Gz.: V-610-7/2, genehmigte Satzung:

SATZUNG

§ 1
Inhalt des Bebauungsplanes

Für das obengenannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung jeweils in der Fassung vom 30.05.2000. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 30.05.2000 beigefügt.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

1. GE = Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

2. Die gemäß § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück wird gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO für allgemein zulässig erklärt; sie ist in den jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren.

3. Die nach § 8 (3) Ziff 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 3
Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt
   - durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen,
   - durch Geschoßzahlen,
   - durch Grund- und Geschoßflächenzahlen,
   - durch Höhenfestsetzungen der Gebäude in Form von Gebäudehöhen bzw. Wandhöhen. Die Wandhöhen dürfen bei zweigeschossiger Bauweise 7.00 m nicht überschreiten

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand. Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe den Gebäudehöhen gleichzusetzen. Bei Pultdächern wird die Wandhöhe traufseitig gemessen.

2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

3. Für untergeordnete Nebengebäude, wie Aufzugschacht, Siloanlagen, Spänebunker, Schlauchturm oder dgl. kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten 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. Es gilt die offene Bauweise.

2. Sofern innerhalb der offenen Bauweise besondere betriebstechnische Gegebenheiten Gebäude von über 50 m erforderlich machen, so sind diese zulässig

3. Gebäude/Hallen über 50 m Länge sind zu gliedern. Diese Gliederungselemente (maximale Breite 4,0 m) dürfen die Traufhöhe bzw. die Baugrenze bis 1,80 m überragen.

§ 5
Garagen, Nebengebäude, Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Garagen und Nebengebäude jedoch nicht innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung.

2. Garagen und Nebengebäude haben von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten. Die Stellplätze müssen ausschließlich über die zugelassene Hauptein- und -ausfahrt zu erreichen sein.

3. Die Grundstückszufahrten sind als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten mit je maximal 6,00 m Breite, bei nur einer Zu- und Einfahrt mit maximal 7,00 m Breite zulässig.

§ 6
Gestaltung der Gebäude

1. Es sind nur Sattel- und Flachdächer zugelassen. Für Bürogebäudeteile sind auch Pultdächer zulässig.

2. Dachneigung: bei Sattel- und Pultdächern 15 ° - 26 °.

3. Dacheindeckung: nicht reflektierendes, braun-rotes, kleinteiliges Bedachungsmaterial bei Sattel- und Pultdächern; Flachdächer sind zu begrünen, alternativ mit grünem, nicht reflektierendem Material zu belegen.

4. Die Höhenlage der Gebäude soll grundsätzlich mit dem Erdgeschoß-Rohfußboden nicht höher als 0,30 m über der Hinterkante Straßenbegrenzungslinie im Eingangsbereich festgelegt sein, ausgenommen sind Gebäude mit notwendigen Rampen.

5. Bei der Außengestaltung sind in der Farbgebung nur Anstriche und Materialien in gebrochenen weißen, reseda-grünen oder erdfarbenen Farben zugelassen.

§ 7
Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht frei stehen, sondern den Gebäuden zugeordnet sein.

2. Sie dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

3. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 07.00 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.

4. Werbeanlagen auf oder am Dach sind nicht zulässig.

5. Hinweis: Bei den beleuchteten Werbeanlagen sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden.

§ 8
Einfriedungen

1. Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Straßen nur aus Maschendraht bzw. Drahtgitter zwischen senkrechten Stahlsäulen angebracht werden. Die Gesamthöhe darf 2,0 m nicht übersteigen. Zwischen den einzelnen Grundstücken sollen die Zäune ebenfalls aus den gleichen Materialien bestehen, sie können jedoch niedriger ausgeführt werden, möglichst nur bis zu der Höhe von 0,90 m.

2. Alle Zäune und Einfriedungen sind zu bepflanzen.

§ 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 heimischer Art (siehe Hinweise und Empfehlungen am Ende der Satzung) 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
Grünordnung/Oberflächenwasser

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. Dies gilt auch für bereits bestehende Eingrünungen.
   Bei Grundstücken < 1.500 m^2 pro 250 m^2 Grundstücksfläche bzw. bei Grundstücken > 1.500 m^2 pro 300 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum der Artenliste 1 oder 2 zu pflanzen.

2. Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.

3. Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren sowie auch im sog. Freistellungsverfahren ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab von mindestens 1 : 200 beizufügen. Dieser Plan ist erforderlich, da die Gestaltung des Baugebietes von erheblicher Bedeutung für den Landschaftsraum ist.

4. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher zu gliedern. Es ist ein Baum in Anrechnung der gemäß Ziffer 1 ermittelten Anzahl nach Artenliste 1 oder 2 für fünf Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.

5. Stellplätze und Fahrgassen und offene Betriebsflächen sind in wassergebundener Form bzw. in Pflaster oder Splitt auszuführen. Lediglich die für einen Betriebsablauf unabweisbaren Flächenanteile dürfen versiegelt werden.

6. Oberflächenwasser:
   Unverschmutztes Oberflächenwasser, z. B. Hof- und Dachwasser, ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zur Versickerung zu bringen.

7. Aufschüttungen und Abgrabungen:

7.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.

7.2 Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

7.3 Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen.

§ 11
Immissionsschutz

1. Für das im Bebauungsplan mit GE – 1 bezeichnete Gebiet werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel folgende Werte festgesetzt:

   tagsüber: L_{WAim}" = 60 dB(A)/m^2
   nachts: L_{WAim}" = 50 dB(A)/m^2.

   Die Nachtzeit beträgt 9 Stunden; sie beginnt um 22.00 Uhr und endet um 07.00 Uhr.

2. Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}" nicht überschreiten.
   Zum Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung und Vorbescheid ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der obengenannten flächenbezogenen Schalleistungspegel L_{WA}" nachweist. Geeignete Gutachter können beim Landratsamt Ostallgäu, Untere Immissionsschutzbehörde, erfragt werden.

3. Im Gewerbegebiet sind keine Anlagen oder Betriebe zugelassen, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen.

4. Schallschutz für Betriebsleiterwohnungen:
   In den Haus- und Dachseiten, die der Kreisstraße direkt zugewandt sind, dürfen keine Fenster und Balkontüren von Ruheräumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer) vorgesehen werden bis zu einem Abstand von 30 m von der Fahrbahnmitte von der OAL 8.

§ 12
Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nicht baulichen 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.

§ 13
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen (Nrn. 1 bis 5).

Halblech, 12. 09. 00
GEMEINDE HALBLECH

Singer, Erster Bürgermeister

BAYERN · GEMEINDE HALBLECH

Hinweise und Empfehlungen

1. Immissionen der Landwirtschaft

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

2. Denkmalschutz

Aufgrund der bekannten Funddichte ist im gesamten Planungsgebiet mit konkreten Bodenfunden zu rechnen. Die Eigentümer, Besitzer sowie die Leiter der bauausführenden Firmen werden auf die Meldepflicht von archäologischen Funden laut Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landkreis 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 Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

4. Grünordnung

4.1 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn mit einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

4.2 Der vorgenannte Freiflächengestaltungsplan hat folgende Inhalte aufzuweisen:

a) Die Plangestaltung muß den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen.

b) Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planung) sind zu berücksichtigen.

c) Fahr-, Geh-, Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung, Eingangsmöglichkeiten, usw. zu versehen.

d) Feuerwehr- und sonstige Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.

e) Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind darzustellen unter Angabe der Gefahrenart.

f) Die Bepflanzungsangaben sind so vorzunehmen, daß erkennbar wird, welche Pflanzenart in welcher Pflanzenqualität an welchem Ort auf dem Grundstück Verwendung finden soll. Die Arten sind entsprechend den Bebauungsplanvorgaben zu verwenden.

g) Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.

h) Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

4.3 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)
Buche (Fagus sylvatica)
Sommerlinde (Tilia platyphyllos)

Artenliste 2
Solitärpflanzen 3 x verpflanzt 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 verpflanzt ohne Ballen: Mindestgröße 1,0 m bis 1,25 m
Hasel (Corylus avellana)
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)

Ranker:
Waldrebe (Clematis)
Efeu (Hedera helix)
Wilder Wein (Partenocisuss veitchii)
Schling-Knöterich (Polygonum aubertii)

5. <u>Werbeanlagen</u>
Die Gemeinde wird eine einheitliche Werbefläche auf einer Gemeinschaftswerbetafel am Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet anbieten, 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.