GEMEINDE HALBLECH
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Halblech erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 15.09.1977 (BGBl I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl I S. 2665), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bek. vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bek. vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-I) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan Nr. für das Gebiet Halblech "An der Breite - Gewerbegebiet östlich der Lechbrucker Straße" als

S A T Z U N G

§ 1
Inhalt des Bebauungsplans

Für das obengenannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 25.07.1989.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter - werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Dabei ist pro Betrieb nur eine Wohnung zugelassen.
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Verkaufsflächen für Lebensmittel (Nahrungs- und Genußmittel einschließlich Getränke) sind in Einzelhandelsbetrieben nur bis zu einer Größe von höchstens 250 m² zulässig.

§ 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 Höchstgrenze.

3. Betriebsgebäude mit einer Geschoßhöhe bis 3,25 m gelten als eingeschoßig. Das zweite Vollgeschoß bemißt sich nach den Bestimmungen der Bayer. Bauordnung.

§ 4
Garagen und Nebengebäude, Stellplätze

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

2. Garagen in Kellergeschoßen sind unzulässig. Die Anordnung von Tiefgaragen ist ausnahmsweise möglich. Der nicht überbaute Bauteil muß jedoch vollständig unter der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche liegen.

3. Stellplätze dürfen nicht direkt an der öffentlichen Straße liegen, sondern sind durch einen bepflanzten Grünstreifen von der Straße getrennt anzuordnen. Direkte Zufahrten von der Straße her sind nicht erlaubt.

4. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl ausnahmslos auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen.

§ 5
Gestaltung der Gebäude

1. Für Haupt- und Nebengebäude sowie für Garagen sind entsprechend der Bebauungsplanzeichnung jeweils in Teilbereichen nur zugelassen:

   a) Sheddächer oder
   extensiv begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 5°.
   Die Dächer sind nach der Vorgabe der Grünordnung in § 11 zu begrünen.
   Geneigte Dächer sind lediglich als Vordächer oder auf erdgeschoßigen Anbauten zugelassen.

   b) Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° $\pm$ 2° Toleranz zulässig.

2. Die Dacheindeckung hat bei den geneigten Satteldächern und den Anbauten von § 5 Ziff. 1 a) in naturziegelroter Farbe zu erfolgen.
   Die Farbgebung der Eindeckung bei Sheddächern muß unauffällig und zurückhaltend und auf die Einsicht von oben abgestimmt sein.

3. Die Oberkante der Kellerdecke darf höchstens 0,20 m über der natürlichen bzw. von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Geländeoberkante liegen. Ausnahmen können bei Bauten mit Rampen zugelassen werden.

4. Die Verwendung von farbigen Gläsern (nicht Sonnenschutzverglasungen), Profilgläsern und Glasbausteinen ist nicht zulässig.

   Dachaufbauten sind nur soweit technisch unumgänglich notwendig und nur in geringem Umfang erlaubt.

   Oberlichter sind geordnet und zusammengefaßt zu gestalten.

   Sheddächer sind in ihrer Strukturrichtung einheitlich auszurichten und farblich gedämpft zu gestalten.

6. Die in der Planzeichnung eingetragene maximale Gebäudehöhe ist bezogen auf die natürlich gewachsene Oberkante Gelände. Sie darf an keiner Stelle überschritten werden. Im zweigeschoßigen Bereich kann ausnahmsweise die Gebäudehöhe von 7,00 m um bis zu 50 cm überschritten werden, soweit dies konstruktiv notwendig ist.

7. Wandhöhen über 7,00 m sind durch Vor- und Anbauten maßstäblich zu gliedern.

8. Die Farbgebung der Gebäudewände muß unauffällig und zurückhaltend gestaltet sein. Auffallende farbliche Gliederungen sind nicht erlaubt. Es sind nur gedämpfte Farbtöne in den Farbbereichen matt-grün bis matt-braun zugelassen. Kleinere verputzte Flächen können auch ausnahmsweise mit einem gebrochenen weißen Farbton behandelt werden.

9. Die Materialwahl bei Außenwänden ist auf glatten Putz, Holz, Glas und Metall beschränkt.

§ 6
Werbeanlagen

1. Werbeanlagen müssen den Gebäuden direkt zugeordnet sein. Freistehende Anlagen sind nicht zugelassen.

2. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 3,50 m über dem Erdgeschoßfußboden angebracht sein. Ausnahmsweise können sie auch bei untergeordneter Größe und Wirkung im Brüstungsbereich des ersten Obergeschoßes liegen, wenn die Besonderheit der Fassadengliederung dies erfordert.

3. Sie dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören.

   Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Senkrechte Fahnen- und Kletterschriften; blinkende und bewegliche Werbeanlagen, sowie Fahnen und Fahnenmasten sind unzulässig.

4. Eine Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild nachteilig beeinflußt, ist zu vermeiden.

5. Die Werbeanlagen sind zur Lechbrucker Straße hin auszurichten. Die freie Landschaft im Norden, Osten und Süden ist von der Wirkung durch Werbeanlagen freizuhalten.

6. Die Höhe und Breite der figurlichen Darstellungen und der Buchstaben dürfen 50 cm nicht überschreiten.

7. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt.

   Die Beleuchtung von Gebäuden ist hinsichtlich Stärke und Höhe (nur Erdgeschoßbereich) auf das Notwendige zu reduzieren. Es dürfen nur unauffällige Farben verwendet werden.

8. Werbeanlagen auf bzw. am Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig.

§ 7
Einfriedungen

1. Als Einfriedungen an der Lechbrucker Straße sind nur zulässig:

1.1 Holzzäune aus senkrechten oder waagrechten Latten oder Stangen mit Holzpfosten, nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niederer als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind nicht gestattet.

1.2 Maschendrahtzäune bis 1,20 m Höhe, direkt eingepflanzt mit heimischen Pflanzen nach Artenliste.

1.3 Pfeiler für Gartentüren und -tore dürfen nur in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

1.4 Zäune nach Ziffer 1.1 im Straßenbereich sind mind. 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Bei eingepflanzten Maschendrahtzäunen nach Ziffer 1.2 muß dieser Abstand mind. 1,00 m betragen.

2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedungen sind dicht hinterpflanzte Maschendrahtzäune bis 1,50 m Höhe zulässig.

   Soweit seitliche und rückwärtige Einfriedungen an die freie Landschaft grenzen, oder darauf einwirken, sind sie mind. 1,50 m von der Grundstücksgrenze entfernt anzuordnen und dicht einzupflanzen.

3. Bei Nachweis der sicherheitstechnischen Erforderlichkeit kann die Höhe von Maschendrahtzäunen bis max. 2,20 m erhöht werden.

§ 8
Aufschüttungen und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Umfang ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten. Zurückhaltende Bodenmodellierungen zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gebäude sind hiervon nicht betroffen. Das Niveau des Bereiches zur Ortsrandeingrünung ist insgesamt um mind. 50 cm gegenüber der Betriebsumfahrt anzuheben und landschaftsplanerisch zu modellieren.

2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer oder Sockel und ohne künstliche Böschung anschließen.

3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind unzulässig. Ausnahmen hiervon sind möglich, soweit die Abgrabung und die Freilegung nur in geringem Ausmaß erfolgt und nicht eingesehen werden kann.

§ 9
Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Dies gilt nicht für Lagerflächen, auf denen aus Gründen des Umweltschutzes keine Versickerung stattfinden soll.

2. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Pflanzen nach Artenliste 1 und 2 dicht einzupflanzen.

3. Die Höhe von Ablagerungen darf 2,50 m nicht überschreiten.

4. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.

5. Schrottplätze oder im Erscheinungsbild ähnliche Anlagen sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.

6. Lagerplätze sind so anzuordnen, daß sie möglichst wenig eingesehen werden können und nicht auf ihre Umgebung wirken.

§ 10
Sichtdreiecke

Die in der 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, Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Einfriedungen dürfen im Sichtdreiecksbereich höchsten 0,90 m hoch sein. Der Anfahrtsbereich des Sichtdreiecks (3,00 m vom fahrbaren Rand) ist gänzlich freizuhalten. Im Annäherungsbereich (10,00 m vom fahrbaren Rand) können bestehende Pflanzungen und vereinzelte, hochstämmige Bäume untergebracht werden, soweit sie die Sicht nicht erheblich beeinträchtigen.

§ 11
Festsetzungen der Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugebiete mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen.

2. Die einzelnen Grundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mind. 3,00 m Breite an jeder Grundstücksseite zu gliedern. Diese Pflanzstreifen dürfen nicht durch Feuerwehrumfahrten oder dgl. bzw. Stell- oder Lagerplätze beeinträchtigt werden.

3. Ein- und Ausfahrten dürfen nicht breiter als 7,00 m sein. Sind an Ein- und Ausfahrtsstellen Bäume vorgesehen, so muß für diese ein anderer Standort daneben gefunden werden.

4. Die privaten Bereiche, auf denen Maßnahmen zur Bepflanzung des Ortsrandes vorzusehen sind, müssen zur freien Landschaft hin, d. h. nach Westen und Norden vollständig mit wirksamer Feldgehölz- und Heckenbepflanzung durchgrünt werden. Es darf keinerlei Beeinträchtigung durch Stellplätze, Lagerplätze, Feuerwehrumfahrten usw. stattfinden. Die Flächen sollen insbesondere nach naturhaushaltlichen Gesichtspunkten, d. h. ohne Dünger oder Pestizideinsatz bewirtschaftet werden.

   Die privaten Grünbereiche zur Lechbrucker Straße hin können teilweise (max. 25 %) auch Stellplätze aufnehmen, soweit sichergestellt ist, daß sie in kleinen Gruppen bis drei Stellplätze angeordnet und durch Bäume und Sträucher gegliedert und zur Straße hin abgeschirmt sind. Die Anlage der Stellplätze direkt an der Straße ist nicht erlaubt.

5. Stellplatzanlagen sind durch Pflanzstreifen für Bäume und Sträucher in Gruppen von max. fünf Stellplätzen zu gliedern.

   Es ist ein Baum nach Artenliste 1 für fünf Stellplätze zu pflanzen. Die Randbereiche sind mit Pflanzstreifen aus Artenliste 1 und 2 einzupflanzen.

6. Umfahrten für Feuerwehr, Stellplätze und ähnliches dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.

7. Betriebliche bzw. Fahrbahnbereiche können versiegelt werden, wenn die Versiegelung nachweislich unbedingt notwendig ist und die Abmessungen auf das tatsächlich Erforderliche reduziert sind.

8. Fassaden sind in geeigneter Lage nach Artenliste 3 flächig zu begrünen. Für Rand- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.

9. Flachdächer sind zu begrünen.

   Die Dachflächen sind bei einer Erdschicht von mind. 15 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten.

10. Bestehende Feldgehölze, Böschungen und Raine sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Vorkehrungen zu schützen.

11. Die Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen, qualifizierten Freiflächengestaltungsplan im Maßstab mind. 1 : 200 darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.

12. Die Gehölze sind insbesondere aus folgenden Arten auszuwählen:

    Artenliste 1

    Bäume Hochstamm: Stammumfang mind. 15 cm
    Acer platanoides (Spitzahorn)
    Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
    Betula pentula (Birke)
    Tilia cordata (Winterlinde)
    Quercus robur (Eiche)
    Fraxinus excelsior (Esche)

    Artenliste 2

    Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
    Crataegus monogyna (Weißdorn)
    Prunus padus (Traubenkirsche)
    Pinus avium (Vogelkirsche)
    Carpinus betulus (Hainbuche)
    Aluns glutinosa (Roterle)
    Corylus avelana (Hasel)
    Cornus mas (Kornellkirsche)
    Cornus sanguinea (Hartriegel)
    Prunus spinosa (Schlehe)
    Ligustrum vulgare (Liguster)
    Viburnum lantana (Schneeball)
    Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
    Lonicera xylostreum (Heckenkirsche)
    Rosa rugosa
    Rosa camina
    Obstbaumarten wie Holzbirne (Pyrus communis),
    Holzapfel (Malus sylvestris) usw.

Artenliste 3

Kletterpflanzen
Clematis montana rubra (Clematis)
Polygonum aubertii (Knöterich)
Lonicea caprifolium (Geißblatt)
Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)

§ 12
Immissionsschutz

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen keine Betriebe angesiedelt werden, die im starken Maße luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung gem. § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen. Des weiteren sind auch Betriebe, die keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, aber deren Hauptzweck die Verarbeitung oder Anwendung von Lösemitteln oder lösemittelhaltigen Stoffen ist, nicht zulässig.

2. Wohnungen im Gewerbegebiet sind entweder im Abstand von mind. 50 m zur Bundesstraße B 17 zu errichten oder die Orientierung der Ruheräume und Kinderzimmer erfolgt zur straßenabgewandten Seite hin.

3. Bei Schichtbetrieb (Nachtschicht) sind aus Lärmschutzgründen an der in der Planzeichnung eingetragenen Stelle Schutzmaßnahmen vorzunehmen. Sie bestehen jeweils aus einer Bodenmodellierung und einem eingepflanzten Lärmschutzzaun (Glas) von jeweils 1,00 m Höhe.

§ 13
Oberflächenwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwässer sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

2. Flächen, auf denen bei Versickerung mit Verschmutzung des Grundwassers zu rechnen ist, müssen an das Kanalnetz der Gemeinde angeschlossen werden (z. B. Waschplätze, Fahrbahnen, Umschlagplätze).

3. Kfz-Stellplätze und Lagerplätze dürfen, soweit sie nicht unter Ziffer 2 fallen, nicht versiegelt werden.

4. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist möglichst weitflächig und nach Möglichkeit nicht über Schächte zu versickern.

§ 14
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Halblech, den 21. März 1990
GEMEINDE HALBLECH

Singer, 1. Bürgermeister

Genehmigt mit Bescheid vom 13. 03. 90
Landratsamt Ostallgäu
I. A.
Petrick
Regierungsamtmann