

Bebauungsplan Gewerbegebiet "Guggenberg" Wessobrunn Ortsteil Forst



GE	II
GRZ 0,5	GFZ 0,7
O	SD 18-27°

BEBAUUNGSPLAN FÜR "GEWERBEGEBIET GUGGENBERG" DER GEMEINDE WESSOBRUNN ORTSTEIL FORST

Das Gebiet umfasst die Flur Nummern: 1101 Teilfl. / 1097

Die Gemeinde Wessobrunn erlässt aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO), und der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) diesen Bebauungsplan als Satzung:

I. FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, festgesetzt. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) zulässigen Betriebe und Anlagen werden ausgeschlossen. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Ausnahmen werden ausgeschlossen. Nach § 1 Abs. 9 BauNVO sind abwasserintensive Betriebe und Betriebe die eine Immissionsschutzrechtliche Genehmigung bedürfen ausgeschlossen.

GE Gewerbegebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,5 Grundflächenzahl, als Höchstmaß,

0,7 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß,

780,50 Verbindliche festgesetzte Höhe Oberkante Rohdecke EG über Normal Null

II Zahl der zulässigen Vollgeschosse, Ein Dachgeschossausbau ist zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O offene Bauweise

Baugrenze (blau)

4. Verkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Strassenverkehrsfläche

Private Zufahrt

Feldweg

Sichtdreieck

4.1 Im Bereich der Sichtfelder darf die Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Fahrbahnoberkante des angrenzenden Fahrbahnrandes der Bundesstraße um nicht mehr als 0,8 m überragen. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet oder Gegenstände gelagert oder hingestellt werden, die diese Höhe überschreiten. Hochstämme innerhalb der Sichtfelder werden zugelassen, sofern ein ausreichender Durchblick gewährleistet ist.

5. Grünflächen

Ortsrandeingrünung mit Regenrückhaltung (Ausgleichsfläche)

Erhaltung von Feuchtgebüschen

5.1 Geländeverlauf

Der natürliche Geländeverlauf wird verändert. Stützmauern sind als bepflanzte Trockenmauern bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Böschungen dürfen eine Neigung von max. 1:1,5 aufweisen.

5.2 Bodenschutz und Niederschlagswasser

Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18915 Blatt 3 ist zu beachten.

Das Niederschlagswasser wird über Gräben und Mulden zurückgehalten und schließlich in den Regenrückhaltebecken eingeleitet.

Soweit vom Geländeverlauf her möglich, sind die befestigten und versiegelten Flächen über die Bankette zu entwässern und das Wasser über randliche Sickergräben der Ausgleichsfläche mit den Rückhaltebecken zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, dass ein gebündelter Wasserablauf vermieden wird.

5.3 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke (Freiflächen)

Die Freiflächen betragen gemäß GRZ (0,5) 50 % der Grundstücksflächen. Mindestens 25 % der nicht überbauten Flächen sind als unversiegelte bzw. nur teilversiegelte Flächen auszubilden in Form von Pflanz- und Rasenflächen, Kiesdecken, Schotterterrassen, Pflasterflächen mit breiter Fuge etc.

Die Versiegelung ist auf Hauptfahrwege, Waschplätze u.ä. zu beschränken.

Zwischen den Parzellen ist entlang der Grundstücksgrenze beidseits ein Pflanzstreifen von mind. 1,0 m vorzusehen und mit einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen.

Je 500 m² Freifläche ist ein Baum I. Wuchsordnung oder je 250 m² ein Baum II. und III. Wuchsordnung gemäß Artenliste Ziffer 5.7 zu pflanzen, jedoch pro Grundstück mindestens 3 Bäume.

5.4 Pflanzbindungen

Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind gemäß RSBB -Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920)- vor Beginn der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern.

5.5 Pflanzgebote

Die Ausgleichsflächen sind gruppenhaft zwischen den Wasser-Rückhaltebecken mit Weidensträuchern zu bepflanzen gemäß Artenliste Ziffer 5.6.

Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind mit Rankgewächsen zu begrünen.

5.6 Pflanzenvorschlagsliste

Je nach Standort und gestalterischer Intention sind diese Baumarten auszuwählen.

- Acer platanoides
- Acer pseudoplatanus
- Fraxinus excelsior
- Quercus robur
- Tilia cordata

Spitzahorn
Bergahorn
Esche
Stieleiche
Winterlinde

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Malus silvestris
- Populus tremula
- Prunus avium
- Pyrus pyraeaster
- Sorbus aria
- Sorbus aucuparia

Feldahorn
Hainbuche
Holzapfelbaum
Zitterpappel
Vogelkirsche
Holzbirne
Mehlbeere
Vogelbeere

Sträucher:

- Corylus avellana
- Cornus mas
- Cornus sanguinea
- Euonymus europaeus
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Rosa canina
- Salix caprea
- Salix daphnoides
- Salix fragilis
- Salix viminalis
- Sambucus nigra
- Viburnum opulus

Waldhasel
Kornelkirsche
gemeiner Hartriegel
Pfaffenhütchen
gemeiner Liguster
gemeine Heckenkirsche
Hundsrose
Salweide
Reifweide
Knackweide
Flechtweide
schwarzer Holunder
Wasserschneeball

Geschnittene Hecken:

Zusätzlich kann aus folgenden Arten ausgewählt werden.

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Cotoneaster dielsianus
- Ligustrum vulgare "Atrövirens"
- Taxus baccata

Feldahorn
Hainbuche
graue Strauchmispel
schwarz - gründer Liguster
gemeine Eibe

5.7 Pflanzgrößen

Bäume I. Wuchsordnung:

Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 4 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.

Bäume II. Wuchsordnung:

Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.

Bäume III. Wuchsordnung:

Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 10 - 12 cm vorgeschrieben.

Sträucher:

Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150 cm, i.d.R. 2 x verpflanzt. Waldartige Anpflanzung: Für Bäume sind Heister, i.d.R. 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm, vorgeschrieben.

5.8 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Eingriffsfläche beträgt 0,56 ha.

Als Ausgleich für den Eingriff werden 0,23 ha Ausgleichsfläche festgesetzt. Sie wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt und dient der Regenwasserrückhaltung sowie der Ortsrandeingrünung. Der bestehende Biotop 38.01 wird integriert und ausgewertet.

Der Regenrückhaltebecken ist als Biotopweiherr mit flachen, Schilf bewachsenen Uferzonen zu gestalten. Die Ausgleichsfläche wird als wechselfeuchter Biotop mit Mulden und Gräben ausgebildet. Die Fläche ist mit Schilf und Weidengebüschen zu bepflanzen.

Die Schilfflächen sind im Turnus von 2 Jahren zu mähen. Die Mulden und Gräben sind nach Bedarf zu räumen. Die Strauchweiden dürfen in Abständen von 10 Jahren auf den Stock gesetzt werden.

6. Sonstige Planzeichen

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

— Verbindliche Maße in Metern, hier z.B. 5,0m

— Firstrichtung verbindlich

— Trafostation

7. Gestalterische Festsetzungen

SD
18° - 27° Satteldach 18 - 27 Grad

7.1 Die maximale Wandhöhe wird auf 6,20m, gemessen von Oberkante Rohdecke EG bis Schnittpunkt Dachhaut, festgesetzt.

7.2 Es wird ein maximaler Kniestock von 1,60m, gemessen an der Aussenwand ab Oberkante Rohdecke bis Unterdecke Sparren, festgesetzt. Dacheinschnitte und Dachgauben sind unzulässig.

7.3 Die Dacheindeckung hat mit naturroten Ziegel oder Betonpfannen zu erfolgen.

7.4 Es wird ein Dachüberstand an Trauf- und Giebelseite von min. 0,8m festgesetzt.

7.5 Bei Gebäuden über 3,0m Wandhöhe ist eine Gliederung der Restflächen in Form einer Holzverkleidung, an Trauf- und Giebelseite, vorzunehmen.

7.6 Für die zu errichtenden Gebäude wird festgesetzt, dass für Aussenwandflächen Putz mit hellem Anstrich und naturfarbiges Holz zu verwenden ist. Bei Fassadenlängen über 20m sind diese durch architektonische Maßnahmen (Gebäudeversatz, senkrechte Fensterbänderungen, farbliche Gestaltung, Holzschalung ect.) zu gliedern.

7.7 Als Grundform der Baukörper ist ein Rechteck zu wählen, dessen Traufseite mindestens ein Fünftel länger als die Giebelseite ist.

7.8 Sonnenkollektoren sind in die baulichen Anlagen zu integrieren.

7.9 Die notwendige Anzahl der Stellplätze bemisst sich nach der jeweils gültigen Fassung der Stellplatzrichtlinien der Gemeinde Wessobrunn.

7.10 Stellplätze sind als befestigte Vegetationsflächen (Öko-Stein, Schotterterrassen, Rasengitter, etc.) anzulegen.

7.11 Die Abstandsflächen der BayBO sind einzuhalten.

7.12 Als Einfriedung der Baugrundstücke sind Maschendraht-, Staketten- und Drahtgitterzäune bis max. 1.10m Höhe zulässig. Im Bereich des Wendehammers sind die Einfriedungen um 1,0m von der Grundstücksgrenze abzurücken

7.13 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen sind ungeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht zulässig.

8. Immissionsschutz

8.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 60dB/m² nachts 45dB/m² überschreitet.

II. HINWEISE

best. Gebäude

vorgeschlagene Gebäudesituierung

110/1 best. Flurstücksnummer

best. Grundstücksgrenze

Versorgungsleitungen aller Art sind unterirdisch zu verlegen.

Auf die möglichen Emissionen (Gerüche, Staub, Lärm) die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehen können wird hingewiesen.

Bei Unterkellerung sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Grundwasser zu treffen.

Für das häusliche Abwasser ist eine Kleinkläranlage mit biologischer Nachreinigung erforderlich. Auf die technischen Regeln von Kleinkläranlagen wird verwiesen.

Es wird empfohlen, zum Bauantrag oder Antrag auf Vorbescheid eine schalltechnische Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen i.S. § 26 BImSchG vorzulegen. Diese sollte nachweisen, dass das Emissionsverhalten des Betriebes für das Betriebsgrundstück selbst und davon betroffener schutzwürdiger Nutzungen in der Umgebung verträglich ist.

Mit dem Eingabeplan sollte ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden.

Die DIN 18920 zum Schutz der bestehenden Bäume ist zu beachten

III. VERFAHRENSVERMERKE

Bebauungsplan "Gewerbegebiet Guggenberg"

1. Aufstellungsbeschluss	am 20.01.2003
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange § 3 Abs. 1 BauGB	vom 22.04.03 bis 30.05.03
3. Öffentliche Auslegung in der Zeit	vom 05.08.03 bis 09.09.03
4. Erneute Auslegung nach § Abs. 3 BauGB	vom 18.11.03 bis 04.12.03

5. Satzungsbeschluss § 10 Abs. 1 BauGB am 15.12.03

Gemeinde Wessobrunn, den 8.01.04

Herta Brigitte Lang
1. Bürgermeisterin

6. Ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB am 20.8.2004

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den ortsüblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung, Zöpferstraße 1 82405 Wessobrunn, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf verlangen Auskunft erteilt. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §§ 44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Wessobrunn, den 16.11.2004

Herta Brigitte Lang
1. Bürgermeisterin

Planfertiger

ARCHITEKTURBÜRO
HÖRNER
gefertigt: 21.03.03
geändert: 17.03.03
geändert: 23.10.03
geändert: 07.01.04

Grünordnung

JOSEPH WÜRML
geändert: 17.03.03
geändert: 23.10.03
geändert: 07.01.04