

Satzung	Beschluss	genehmigt	ausgefertigt	bekanntgem.
Oy-Wildberger Weg	05.06.2000		28.03.2000	20.04.2001

## **S A T Z U N G**

### **zum Bebauungsplan der Gemeinde Oy - Mittelberg für das Gebiet „Wildberger Weg“ in Oy**

Die Gemeinde Oy – Mittelberg erlässt aufgrund § 2 Abs.1 Satz 1 und §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 und Art. 91 Abs.3 Bayerische Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Bayer. Gemeindeordnung (GO) in den jeweils gültigen Fassungen folgende

## **S A T Z U N G**

### **§ 1**

#### **Bestandteile des Bebauungsplanes**

Für das Gebiet Oy „Wildberger Weg“, zwischen „Wildberger Weg“, Gemeindeverbindungsstraße Oy – Gemeindegrenze Görisried und Bundesautobahn BAB A 7 Kempten – Füssen, gilt die vom Architekturbüro Rudolf Dengel, Kirchbichl 16, 87549 Rettenberg gefertigte Bebauungsplanzeichnung i.d.F. vom 18.08.1999, welche zusammen mit den folgenden Vorschriften den Bebauungsplan bilden. Beigefügt ist die Begründung i.d.F. vom 18.08.1999.

### **§ 2**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Das Gebiet wird als „Gewerbegebiet“ (GE) i.S. des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl I S.466), festgesetzt.

### **§ 3**

#### **Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die Höhe baulicher Anlagen. Sie gelten als Höchstwerte.
- (2) Die Traufhöhe (TH) darf nur maximal 7,0 m über OK Rohfußboden des Erdgeschosses liegen. Als TH gilt die Außenwandfläche in Verlängerung bis Oberkante Sparren.

- (3) Talseits ist eine sichtbare Sockelhöhe bis 1,20 m zulässig.
- (4) Außenwände können mit Verputz, Holzverkleidung und profiliertem Stahlblech bekleidet werden. Die Flächen sind mit dezenter Struktur und nicht zu grellen Farbtönungen auszuführen.

#### **§ 4 Bauweise**

Im Planbereich ist die abweichende Bauweise festgesetzt.  
Die Länge der Baukörper ist auf max. 40 m begrenzt.

#### **§ 5 Gestaltung der Gebäude**

- (1) Die Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern und einer Dachneigung von 15° - 26° auszuführen.  
Die Firste sind immer über die Längsseite der Gebäude zu führen.
- (2) Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind nur Dachdeckungsmaterialien in den Farben ziegelrot bis rotbraun zulässig.

#### **§ 6 Strom- und Fernmeldeleitungen**

Strom- und Fernmeldeversorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Niederspannungsfreileitungen sind nicht zugelassen. Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind in dem 0,50 m breiten, unbefestigten Streifen neben der öffentlichen Verkehrsfläche zu führen.

#### **§ 7 Immissionsschutz**

- (1) Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Immissionsverhalten den immissionsrelevanten (bezogen auf die bestehenden Gebäude auf F1St. 3314/14 und 3338/1), flächenbezogenen Schalleistungspegel von tagsüber 59 dB (A) pro m<sup>2</sup> und nachts 44 dB (A) pro m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- (2) Im Gewerbegebiet dürfen sich nur solche Betriebe ansiedeln, die in der Nachbarschaft zu keinen unzumutbaren Abgas- oder Geruchsemissionen beitragen.

#### Hinweis:

Bei der Errichtung neuer oder der wesentlichen Änderungen bestehender, baulicher Anlagen ist zusammen mit dem Genehmigungsantrag ein lärmtechnischer Nachweis von einem anerkannten akustischen Beratungsbüro vorzulegen, dass die von der Anlage ausgehenden Geräusche einschließlich des Fahrverkehrs die festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel an den nächstgelegenen Immissionsorten nicht überschreiten werden.

- (3) Im Gewerbegebiet sind Büros und Aufenthaltsräume nur zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass bei Ausschöpfung der zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel durch umliegende Betriebe der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete nicht überschritten wird.
- (4) Gebäude in Abstand bis zu 60 m zur Autobahn sind so zu errichten, dass Fenster von Büros an der Nordfassade als Schallschutzfenster errichtet werden. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 „Schalldämmung von Hochbauten“ zu erfolgen.

Bei Wohnnutzung:

- (5) Es dürfen keine Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die Nordseite hin orientiert werden.
- (6) Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der West-, Nord- u. Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklassen hat nach der DIN 4109 „Schalldämmung von Hochbauten“ zu erfolgen.

## **§ 8 Einfriedungen**

Einfriedungen sind zu öffentlichen Straßen, Grünstreifen und zum Außenbereich hin in verzinkten oder grünen, kunststoffummantelten Maschendrahtzäunen an Stahl- oder Betonsäulen bis zu 1,30 m Höhe mit einer Hinterpflanzung aus standortheimischen Gehölzen auszuführen. Bei einer Höhe von 1,30 m bis maximal 2,0 m muss der Zaun ca. 80 cm von der Grundstücksgrenze zurückgesetzt werden und die Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzen muss vor dem Zaun bis zur Grundstücksgrenze erfolgen. Alle Einfriedungen dürfen einschließlich eines bis zu 20 cm hohen Sockels eine Höhe von 2,0 m nicht übersteigen. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante der unmittelbar anschließenden Verkehrsfläche bzw. auf die Oberkante des von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländes.

Das Grundstück ist entlang der Grenze zur Autobahn mit einem Zaun ohne Tür und Tor einzufrieden.

## **§ 9 Lagerflächen bzw. Parkplätze**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen als Lagerflächen bzw. Parkplätze genutzt werden. Die Stapelhöhe richtet sich nach den einschlägigen Normen bzw. Vorschriften.

## **§ 10 Erschließung der Grundstücke**

Hinweis:

Die Erschließung des Baugebietes ist ausschließlich über den „Wildberger Weg“ zulässig.

## **§ 11 Werbeanlagen, Außenbeleuchtung**

Es darf keine Werbeanlage errichtet werden, die auf den Autobahnverkehr ausgerichtet und geeignet ist, diesen zu beeinträchtigen bzw. abzulenken.  
Eine eventuelle Außenbeleuchtung ist so anzuordnen, dass eine Blendung / Ablenkung des Verkehrs auf den vorbeiführenden Straßen ausgeschlossen ist.

## **§ 12 Grünordnung**

### (1) Pflanzengesellschaften

Die Pflanzengesellschaften sind festgesetzt auf den natürlichen Pflanzengesellschaften des Waldmeister-Tannenbuchwalds (Asperulo-Fagetum) sowie benachbarten Pflanzengesellschaften. Gastgehölze und Ziersträucher sind nur in gestalterisch begründeten Bereichen zulässig. Nicht zulässig sind geschnittene Hecken und Hecken mit Nadelgehölzen sowie Gehölze mit landschaftsfremdem Wuchs z.B. Säulen- und Hängeformen sowie buntlaubige oder gelbnadelige Gehölze.

### (2) Pflanzgebot für Bäume

#### (2.1) Wuchsklassen

Die Bäume sind in folgende Wuchsklassen eingeteilt:

- I. Wuchsklasse - Bäume über 15 m Höhe
- II. Wuchsklasse - Bäume bis 15 m Höhe

#### (2.2) Festsetzung gemäß Planzeichen für Baumreihe entlang der Gemeindeverbindungsstraße

Es sind die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen.

Baum I. Wuchsklasse:

Acer platanoides - Spitzahorn

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. StU 20 - 25

#### (2.3) Festsetzung gemäß Planzeichen für Einzelbäume und Baumgruppen

Baumpflanzungen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Es sind mindestens die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen. Die Lage der Baumstandorte ist veränderlich. 60% der Bäume sind aus der Liste der I. Wuchsklasse und 40% aus der Liste der II. Wuchsklasse zu pflanzen.

### Baumpflanzungen innerhalb der Baugrenzen

Es sind je 1500 qm Fläche innerhalb der Baugrenze mindestens 2 Bäume I. Wuchsklasse und 1 Baum II. Wuchsklasse zu pflanzen. Davon ist bei der Anlage von Parkplätzen pro 6 Stellplätze mindestens 1 Baum I. Wuchsklasse zu pflanzen.

Bei Aufteilung des Planungsgebiets in einzelne Grundstücke ist rund ein Drittel dieser Bäume entlang der inneren Grundstücksgrenzen zu pflanzen.

#### Bäume I. Wuchsklasse:

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Picea abies	-	Fichte
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch, 3xv. StU 18 – 20, Nadelgehölze mind. 3 m hoch;

#### Bäume II. Wuchsklasse:

Alnus incana	-	Grauerle
Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, Stammbusch, 3xv. StU 16 - 18

### (3) Festsetzung gemäß Planzeichen für Strauchpflanzungen

Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind mindestens 2 – 3-reihige Strauchpflanzungen durchzuführen. Der Pflanzabstand darf höchstens 1,50 x 1,50 m betragen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass mindestens 75 % entlang der Grenze bepflanzt wird. Die Pflanzungen sind so anzulegen und zu unterhalten, dass ihr natürlicher Wuchs auch im ausgewachsenen Zustand erhalten bleibt und dass sie zusammen mit den Baumpflanzungen standortgerechte Gehölze als Ortsrandeingrünung im Übergang zu freien Landschaft ergeben. Die verbleibenden 25 % der Grenzlänge sind als artenreiche magere Wildgrasstreifen zu entwickeln.

Bei Aufteilung des Planungsgebiets in einzelne Grundstücke ist entlang der inneren Grundstücksgrenzen ebenfalls eine 2 – 3-reihige Strauchpflanzung entsprechend den äußeren Grundstücksgrenzen durchzuführen, so dass sich zusammen mit den Baumpflanzungen eine standort- und landschaftsgerechte Durchgrünung des Baugebiets ergibt.

#### Straucharten:

Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Heckenrose
Rhamnus cathartica	-	Faulbaum
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasserschneeball

Mindestpflanzgröße: Str. 2xv. 60 - 100

#### (4) Sicherstellung des Pflanzenraums und der Pflanzungen

Oberbodenbedarf  
 Bäume I. Wuchsklasse  
 Baumgruben 2,00 x 2,00 m, 80 cm tief  
 Bäume II. Wuchsklasse  
 Baumgruben 1,50 x 1,50 m, 60 cm tief  
 Pflanzflächen Auftrag 40 cm

Die Neupflanzungen und vorhandene zu erhaltende Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Gehölze sind entsprechend nachzupflanzen.

#### (5) Befestigte Flächen

Bei der Befestigung von Wegen, Lagerflächen und Stellplätzen ist die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen usw.).

#### (6) Fassadenbegrünung

Ungegliederte Gebäudefassaden, Überdachungen und Stützmauern sind mit Kletterpflanzen einzugrünen.

#### (7) Freiflächengestaltung

Ergänzend zum Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

#### (8) Mutterboden

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### **§ 13 Ausnahmen**

Im Einvernehmen mit der Gemeinde können folgende Ausnahmen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gewährt werden, wenn Belange des Orts- und Landschaftsbildes, des Verkehrs und nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

Das sind im einzelnen:

Verbindende Flachdächer, Pultdächer, Scheddächer, Quergiebel.

### **§ 14 Ordnungswidrigkeit**

Mit Geldbuße bis zu DM 1.000.000,-- kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer aufgrund der BayBO in diesem Bebauungsplan erlassenen Bauvorschrift für einen bestimmten Tatbestand zuwiderhandelt.

### **§ 15 In-Kraft-Treten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

#### Aufgestellt:

Oy – Mittelberg, 18. August 1999

Gemeinde Oy – Mittelberg

---

( Hützler, 1.Bürgermeister )

#### Ergänzt:

Oy – Mittelberg, 28. März 2000

Gemeinde Oy – Mittelberg

---

( Hützler, 1.Bürgermeister )