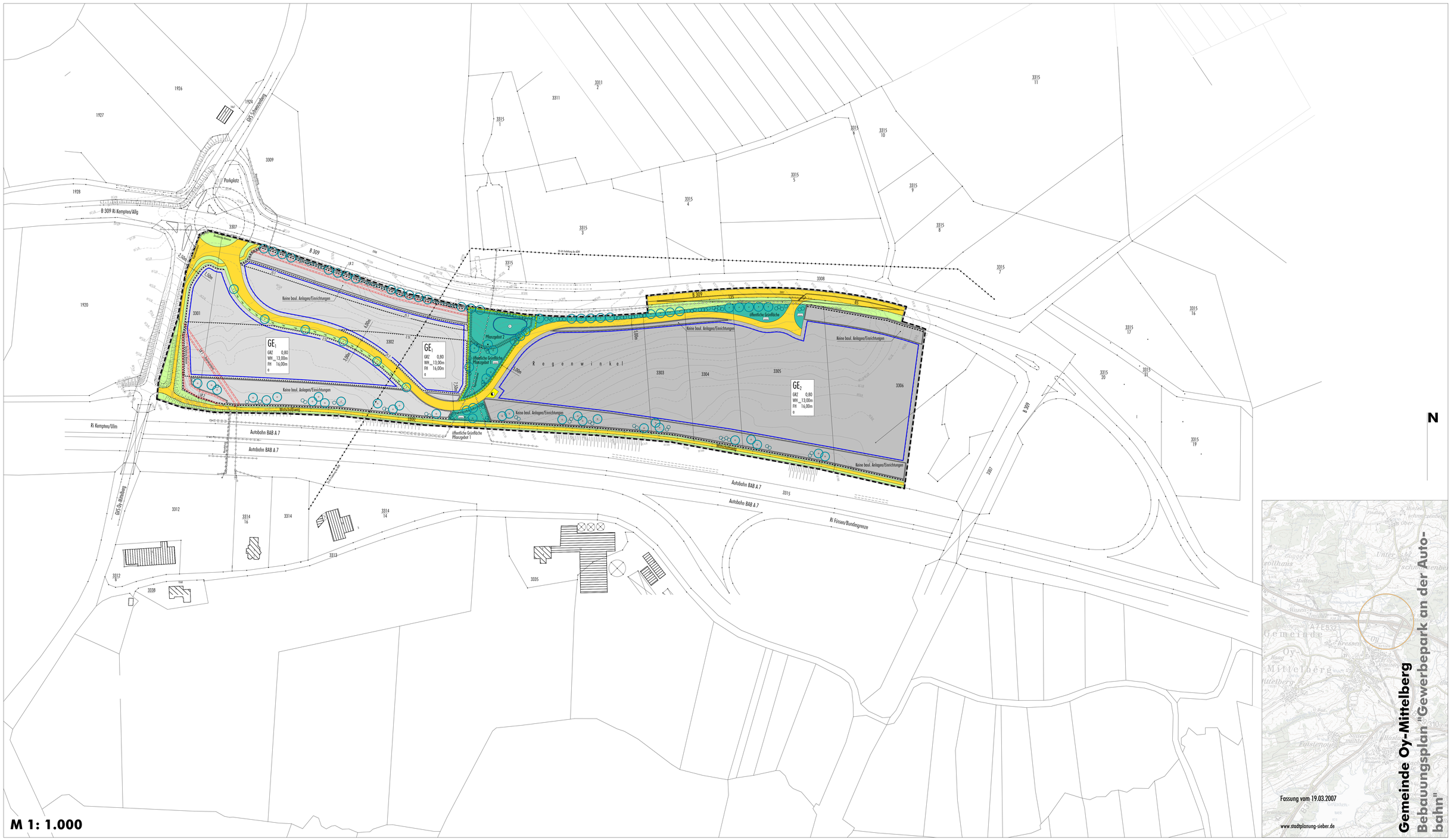

GE1
GRZ 0,80
WH 13,00m
FH 16,00m
o
GE2
GRZ 0,80
WH 13,00m
FH 16,00m
o
Keine baul. Anlagen/Einrichtungen
öffentliche Grünfläche
Pflanzgebot 1
Pflanzgebot 2
Regenwinkel
B 309
B 309 Ri. Kempten/Allg
Parkplatz
Autobahn BAB A 7
Ri Kempten/Ulm
Ri Füssen/Bundesgrenze
GVS Sägemühlweg
GVS Oy-Mittelberg
Abfahrt
1926
1927
1924
1928
1920
3309
3307
3301
3302
3303
3304
3305
3306
3308
3311
3312
3313
3314
3315
3335
3338
N
M 1: 1.000
Gemeinde Oy-Mittelberg
Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn"
Fassung vom 19.03.2007
www.stadtplanung-sieber.de

Versiegelte Originalfassungen tragen auf der Kunststoff-Bindeleiste folgende Prägung:

Büro Sieber
Originalfassung

www.stadtplanung-sieber.de

Fassung vom 19.03.2007

Gemeinde Oy-Mittelberg

Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn"

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBI. S. 2006 S. 120)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

2.1 GE_1

Gewerbegebiet$_1$ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m^2 Grundstücksfläche abgestrahlten Schall-Leistungen folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 60 dB(A)/m^2
- nachts (22 - 06 Uhr): 45 dB(A)/m^2

2.2 GE_2

Gewerbegebiet$_2$ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m^2 Grundstücksfläche abgestrahlten Schall-Leistungen folgende immissionswirksame, flächenbezogene Schall-Leistungspegel nicht überschreitet (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- tagsüber (06 - 22 Uhr): 65 dB(A)/m^2
- nachts (22 - 06 Uhr): 52 dB(A)/m^2

2.3 Vorgaben für die Berechnung flächenbezogener Schall-Leistungspegel

Bei der Berechnung der Immissions-Richtwert-Anteile aus den flächenbezogenen Schall-Leistungspegeln sind dabei folgende Vorgaben zu beachten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

- Schall abstrahlende Fläche: Grundstücksfläche einschließlich der privaten Grünflächen
- Schall-Ausbreitungs-Rechnung: DIN ISO 9613-2 mit A-Summen-Pegeln

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– gedachtes, ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Schall-Ausbreitungsweg
– Schallquellenhöhe: 1,00 m über dem gedachten, ebenen Gelände
– Immissions-Orte: jeweils Aufenthaltsraum-Fenster des obersten bewohnten Geschoßes

2.4 GRZ .... **Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstmaß;

2.5 WH_{max} .... m **Maximale traufseitige Wandhöhe** als Höchstmaß (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Planzeichnung);

Bestimmung der WH_{max}: Abstand zwischen

– Oberkante des natürlichen Geländes und
– Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) des Hauptgebäudes

an der Stelle des höchsten Wertes gemessen.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die WH nur auf der Seite der Traufe gemessen.

2.6 FH .... m **Firsthöhe** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung) als Höchstwert;

Bestimmung der FH: Abstand zwischen

– Oberkante des natürlichen Geländes und
– Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des jeweiligen First-Abschnittes (durchgehende, gera-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

de Linie) senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen. Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 2,00 m unterschreiten.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

2.7 Höhe von Werbeanlagen

Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen darf die dort festgesetzte WH nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 10,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO).

2.8 a

Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung); sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Gebäuden (Hauptgebäude einschließlich deren angebaute Nebengebäude) darf max. 120,00 m betragen (jegliche Richtung).

2.9

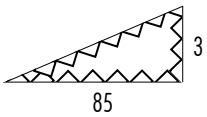
Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.10

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung); innerhalb der Flächen sind nur folgende bauliche Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- zur Erschließung notwendige Verkehrsflächen, sofern hierdurch keine Störung des Verkehres auf der angrenzenden Bundesstraße bzw. Autobahn erfolgt
- Stellplätze
- Freiflächen zur Lagerung

2.11

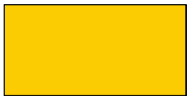


Sichtflächen für den fließenden Verkehr (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung); innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über

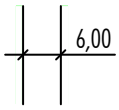
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

2.12  **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

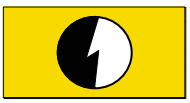
2.13 **Verkehrsfläche als Begleitfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung); für Straßenbegleitgrün, Standspur, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

2.14 

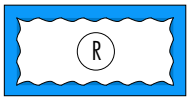
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung) mit Bemaßung für das Regelprofil;

2.15 **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.16 **Bereich ohne Einfahrt** (Einbahnstraße) (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.17  Versorgungsanlagen für **Elektrizität** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung), **hier Trafostation**;

2.18 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB).

2.19 

Retentions-Bereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten. Der Bereich ist als naturnahe Retentionsmulde mit natürlichen Böschungswinkeln

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

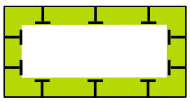
anzulegen.

2.20

Öffentliche **Grünfläche zur Ein- und Durchgrünung** der Baugebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 12 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung); innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Einrichtung einer Pumpstation für Oberflächenwasser zulässig.

2.21 **Bodenschutz, Grundwasserschutz**

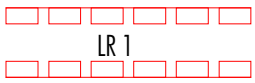
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft abgeschirmt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.22 

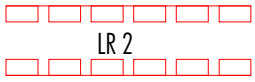
Umgrenzung von **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.23 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Zum Schutz der nachtaktiven Insektenflora sind für die Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete Natrium-Niederdruck-Lampen zulässig, deren Lichtpunkt sich im Gehäuse befindet. Die Lampen sind vollständig insektendicht einzukoffern und nachts so weit als aus Gründen der Arbeitssicherheit möglich abzuschalten. Die Lichtmasten dürfen eine Höhe von maximal 5,50 m nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

2.24 

Leitungsrecht 1 zu Gunsten der Gemeinde Oy-Mittelberg (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.25 

Leitungsrecht 2 zu Gunsten des jeweiligen Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB, Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung);

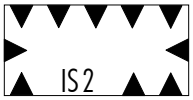
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.26

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind nicht ausschließlich auf die der B 309 zugewandten Seite (Nordseite) zu orientieren; Lüftungsmöglichkeiten auf anderen Gebäudeseiten müssen vorhanden sein.
- Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Nordfassade sind als Schallschutz-Fenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung).

2.27 

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

- Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) sind auf die der A 7 abgewandten Seite (Nordseite) zu orientieren; Ausnahmen von dieser Orientierungs-Pflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten (in den hierfür zulässigen Geschoßen) unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten Lüftungs-Anlagen (z.B. integrierte Fensterrahmen-Lüftung, Einzel-Lüfter etc.) ausgestattet werden.
- Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen sind an der West-, Süd-, und Ostfassade als Schallschutz-Fenster zu errich-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

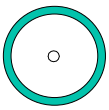
ten. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.28

Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); verbindlicher Standort;

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

2.29 

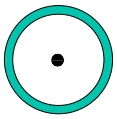
Zu pflanzender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort;

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den Baugebieten" zu verwenden.

2.30

Zu pflanzende Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung); variabler Standort;

Es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den Baugebieten" zu verwenden.

2.31 

Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung);

2.32 **Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen**

Pflanzgebote:

– Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind mit Landschaftsrasen anzusäen oder als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotter-Rasen, Sukzessionsflächen, o.ä.). Die Flächen sind zusätzlich mit Bäumen zu bepflanzen (siehe Planzeichnung). Im Bereich der Grundstückszufahrten sind auch befestigte Flächen zulässig.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Hainbuche	Carpinus betulus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.33 Pflanzgebote in den Baugebieten

Pflanzgebote:

- Pro 700 m^2 (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen. (Die in der Planzeichnung festgesetzten, zu pflanzenden Bäume können hierbei auf die Anzahl der insgesamt zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.)
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind zulässig (z.B Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBI.I, S.2070) genannten.

Es sind dabei ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Apfelhochstämme

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

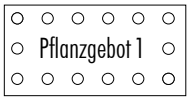
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula spec.
Hainbuche	Carpinus betulus
Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sal-Weide	Salix caprea
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.34



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung) zur Pflanzung lockerer Gehölz-Gruppen. Die gehölzfreien Bereiche sind als extensive Grünflächen auszubilden und zu pflegen.

Abweichend von den unter "Pflanzgebote in den öffentlichen Flächen" (siehe oben) aufgelisteten Gehölzen sind in den in der Planzeichnung als Pflanzgebot 1 festgesetzten Flächen ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzgebote in den Baugebieten" zu verwenden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2.35

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzgebot 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2.1. PlanzV; siehe Planzeichnung). Der Uferbereich der Retentionsmulde ist als feuchte bis frische Hochstaudenflur zu entwickeln und mit Ufergehölz-Gruppen locker zu bepflanzen.

Es sind ausschließlich Gehölze aus der nachfolgenden Liste zu verwenden:

Bäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Esche	Fraxinus excelsior
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Bruch-Weide	Salix fragilis
Reif-Weide	Salix daphnoides
Kopf-Weide	Salix viminalis
Purpur-Weide	Salix purpurea
Grau-Weide	Salix cinerea
und andere Weiden-Arten	
Winter-Linde	Tilia cordata
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Hartriegel	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Alpen Johannisbeere	Ribes alpinum
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus

2.36

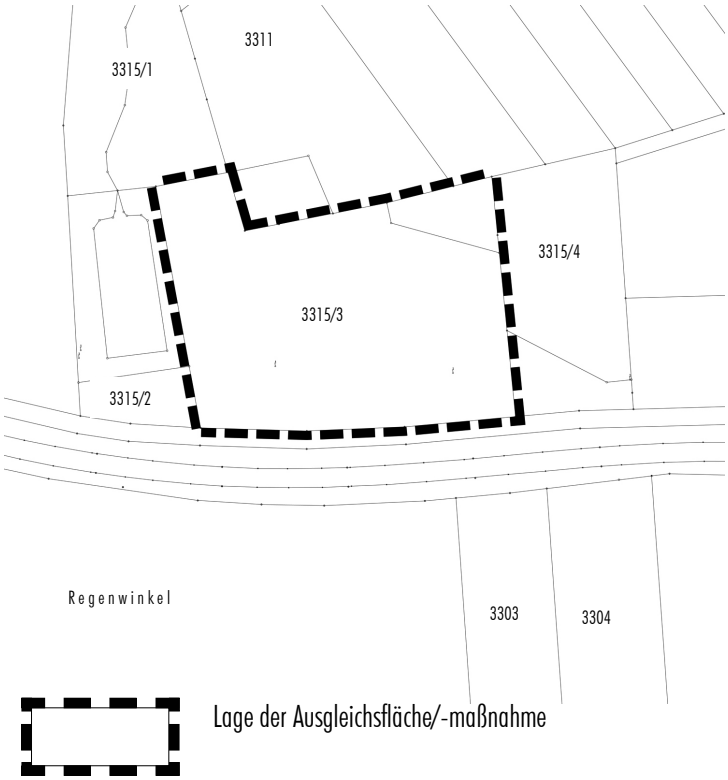
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung) des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" der Gemeinde Oy-Mittelberg;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

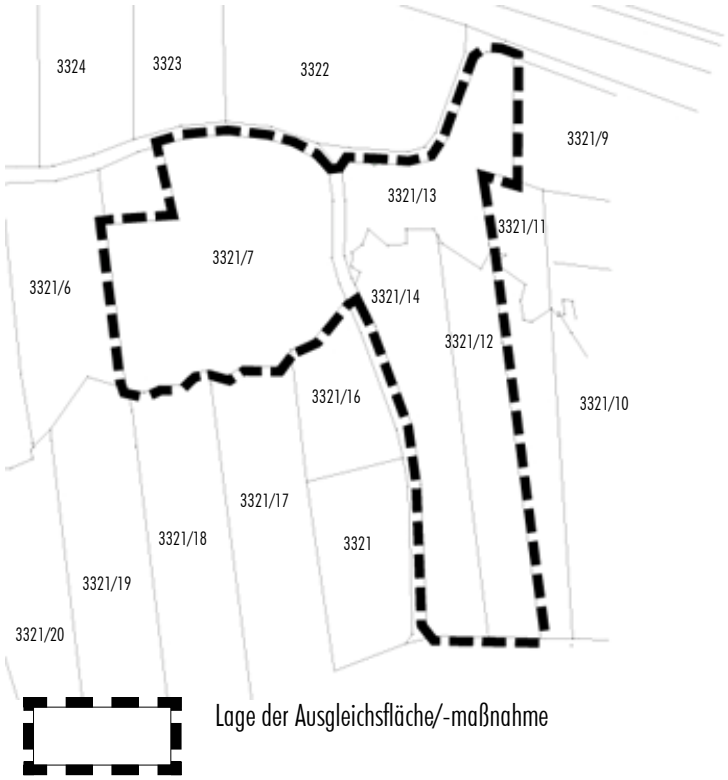
3.1 Lage der Ausgleichsflächen/-maßnahmen

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Eine dieser Ausgleichsflächen/-maßnahmen befindet sich auf der Fl.-Nr. 3315/3 der Gemarkung Mittelberg. Die übrigen Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 3321/7, 3321/12, 3321/13 und 3321/14 der Gemarkung Mittelberg (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe nachfolgende Planskizzen).



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß §9 Abs. 4 BauGB

4.1 Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen gilt Art. 6 Abs. 4 u. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz BayBO).

4.2 Werbeanlagen in den Baugebieten

Freistehende Werbeanlagen in den Baugebieten dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 25 m^2 (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

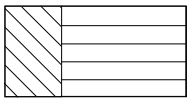
(Art. 91 Abs. 1 Nr. 2 BayBO)

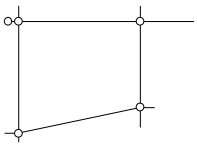
4.3 Zäune in den Baugebieten

Zäune in den Baugebieten dürfen einen Abstand von 0,75 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen nicht unterschreiten (Art. 91 Abs. 1 Nr. 5 BayBO).

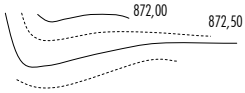
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Hinweise und Zeichenerklärung

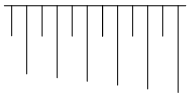
5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

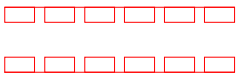
5.3 3303 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);

5.4 

Vorhandenes (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (siehe Planzeichnung);

5.5  **Vorhandene Aufschüttung/Abgrabung/Böschung** (siehe Planzeichnung);

5.6 P **Stellplätze** für LKW und PKW in der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Planzeichnung);

5.7  Flächen, für die **Geh-, Fahr-, oder Leitungsrechte** erwirkt werden sollten (siehe Planzeichnung); der Bereich des Leitungsrechtes 1 kann überbaut werden (Nr. 15.5. PlanzV in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 21 BauGB);

5.8 **Mittelspannungs-Leitung** oberirdisch, hier 20 kV Freileitung der Allgäuer Überlandwerke (AÜW) Kempten (siehe Planzeichnung); diese wird bei der Umsetzung der Planung verkabelt;

5.9 **Haupt-Abwasserleitungen** unterirdisch, hier Regenwasserkanal und Abwasser-Druckleitung der Gemeinde Oy-Mittelberg sowie Regenwasserkanal der Autobahndirektion Südbayern;

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.10 Grundwasserdichte Untergeschoße

Auf Grund der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb der Baugebiete mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

5.11 Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Auf Grund der einschlägigen Rechtssprechung (Urteil 4 C 1.01 des BVerwG vom 07.06.2001 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO) sind Werbeanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (z.B. im Bereich zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche) nur dann zulässig, wenn es sich um Anlagen handelt, die dem "Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen", sofern es sich also um Eigenwerbung, nicht um Fremdwerbung handelt.

5.12 Entwässerungs-Anlagen für Niederschlagswasser

Die Dimensionierung der Entwässerungs-Anlagen für Niederschlagswasser sollte nach dem Merkblatt "ATV-DVWK-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" erfolgen.

Laut Baugrund-Gutachten der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, vom 16.01.2007 ist eine Flächen-Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet auf Grund der geringen Durchlässigkeit der vorkommenden Böden nicht möglich. Die Abführung von Niederschlagswasser erfolgt deshalb auf folgende Weise: Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser wird in der Retentionsmulde, die in der zentralen Grünfläche festgesetzt ist, gesammelt. Diese Retentionsmulde ist für den erforderlichen Löschwasser-Rückhalt vorgesehen. Das Fassungsvermögen der Mulde ist ausreichend für den Bedarf einer Löschgruppe der Feuerwehr. Die erforderliche Menge an Löschwasser wird durch einen Dauereinstau vorgehalten. Darüber hinaus kann in dieser Retentionsmulde durch Schieber-Betätigung im Überlaufschacht auch kontaminiertes Oberflächenwasser (z.B. nach einem Betriebsunfall) kurzfristig bis zur geeigneten Entsorgung zurückgehalten werden. Ankommendes Niederschlagswasser wird über den Überlaufschacht und einen Kanal unter der B 309 hindurch in eine weitere Retentionsmulde auf

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Fl.-Nr. 3315/3 nördlich des Planungsgebietes (Ausgleichsfläche) geleitet. Im Anschluss daran wird es gedrosselt dem Vorflutergraben zum "Schwarzenberger Weiher" zugeführt.

Für die Anlage einer Leitung unter der B 309 hindurch ist durch die Gemeinde Oy-Mittelberg ein Gestattungsvertrag mit dem staatlichen Bauamt Kempten abzuschließen.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

5.13 Bau-Beschränkungszone

Im Bereich zwischen 40 m und 100 m Entfernung zur A 7 besteht eine Bau-Beschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG. Die Einhaltung der Bau-Beschränkungszone sowie der hierfür geltenden Auflagen (z.B. Ausschluss auffälliger Farbgestaltungen, Ausschluss von Rauch-, Staub- oder Dampf-Emissionen, die den Verkehr auf der Autobahn beeinträchtigen könnten, Ausschluss von blendenden bzw. ablenkenden Außenbeleuchtungen und Werbeanlagen, Einleitungsverbot von Wasser und Abwasser in den Autobahn-Grund) wird im Rahmen des jeweiligen bauaufsichtlichen Verfahrens geprüft.

5.14 Pflege der Retentionsmulde

Die Retentionsmulde sollte 1- bis 2-mal pro Jahr ausgemäht und in den Randbereichen gepflegt bzw. bei Bedarf entschlammt und entkrautet werden.

5.15 Gestaltung von Zäunen zur B 309 hin

Um die Sicherheit des Verkehres auf der B 309 nicht zu gefährden, sollten Zäune zur B 309 hin in Höhe und Transparenz so ausgeführt werden, dass keine massive Hindernis-Wirkung auftritt.

5.16 Ergänzende Hinweise

Laut Baugrund-Gutachten der Ingenieur-Gesellschaft ICP, Altusried, ist in Teilbereichen des Planungsgebietes mit einer Boden-Konsistenz zu rechnen, die bei hohen Flächen-Lasten keine ausreichend setzungsarme und grundbruchsichere Gründung gewährleis-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

tet. In diesen Bereichen können Tiefergründungen mittels Teil- oder Vollboden-Austausch oder Ersatzverfahren (Ramm-/Bohrpfähle, säulenförmige Bodenverbesserungen etc.) erforderlich werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.ä.) ist das zuständige Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen können vorübergehende belästigende Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) auftreten.

Für neu ausgewiesene bauliche Nutzungen im Einflussbereich der A7 sind passive Lärmschutzmaßnahmen veranlasst (Auflagen zur Orientierung sowie zur technischen Ausführung von Fenstern). Diesbezüglich können keinerlei Ersatzansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber der Bundesrepublik Deutschland, dem Freistaat Bayern oder deren Bediensteten geltend gemacht werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.17 Plangenauigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit) können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Oy-Mittelberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

5.18 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2006 (GVBl. 2006 S. 975), Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBI. S. 2006 S. 120), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Oy-Mittelberg den Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gewerbepark an der Autobahn" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 19.03.2007.

§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff werden Ausgleichsflächen/-maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Eine der Ausgleichsflächen/-maßnahmen befindet sich nördlich der Planungsgebietes auf Fl.-Nr. 3315/3. Die übrigen Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden sich auf den Fl.-Nrn. 3321/7, 3321/12, 3321/13 und 3321/14 der Gemarkung Mittelberg.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 19.03.2007. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 19.03.2007 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§ 4 Ordnungswidrigkeiten

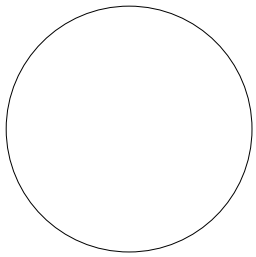
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 91 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,--€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Gewerbepark an der Autobahn" der Gemeinde Oy-Mittelberg tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs. 3 BauGB).

Oy-Mittelberg, den .....



.....
(der Bürgermeister)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung – Zusammenfassung, Lage des Planungsbereiches

7.1 Zusammenfassung

7.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich unter dem Kapitel "Begründung-Umweltbericht/Einleitung/Kurzdarstellung des Inhalts".

7.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungsbereiches

7.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt nordöstlich des Haupt-Ortes Oy. Das Planungsgebiet wird im Süden durch die Bundes-Autobahn A 7 begrenzt und im Norden durch die Bundes-Straße B 309. Im Westen grenzt die Gemeinde-Verbindungsstraße von Oy-Mittelberg nach Schwarzenberg an das Planungsgebiet, im Osten die Autobahn-Auffahrt Oy-Mittelberg zur A 7. Südlich des zu überplanenden Bereiches, jenseits der A 7, befinden sich eine Hofstelle sowie mehrere gewerblich genutzte Gebäude. Die übrigen das Planungsgebiet umgebenden Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

7.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke Fl.-Nr. 3300, 3301, 3302, 3303, 3304, 3305 und 3306 (Teilfläche). Darüber hinaus sind für die Bereiche der Einmündung der geplanten Erschließungs-Straße in die B 309 die erforderlichen Sichtflächen in den Geltungsbereich aufgenommen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen