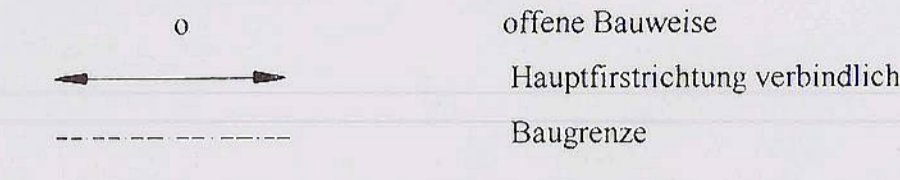


FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung	
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Mass der baulichen Nutzung	
GRZ 0,40 0,60	Grundflächenzahl
WH	Wandhöhe in Meter als Höchstmaß gemessen von Oberkante Korbfußboden (RFB) des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut (s. h. auch Nutzungsschablone)
FH	Firsthöhe in Meter als Höchstmaß gemessen von Oberkante Korbfußboden (RFB) des Erdgeschosses bis Oberkante Dachhaut

Bauweise, Baugrenzen



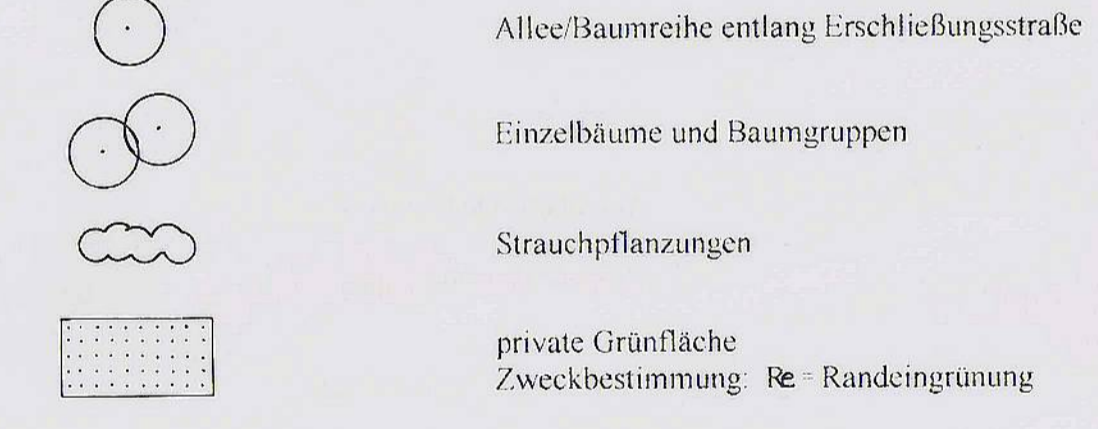
Öffentliche Verkehrsflächen



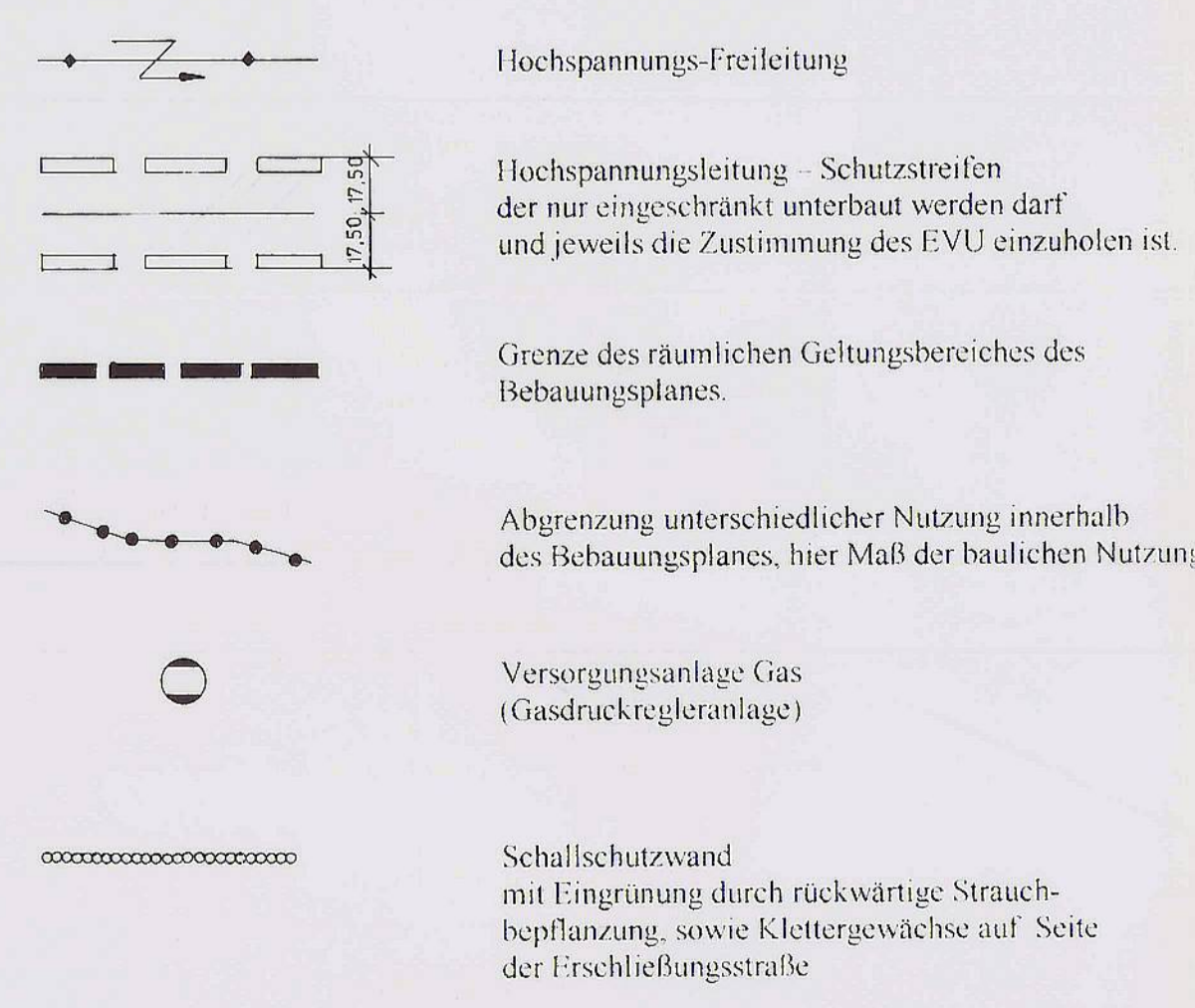
Flächen für die Wasserwirtschaft



Grünordnung:



Sonstige Planzeichen



NUTZUNGSSCHABLONE

GE 1

GRZ 0,60
WH 8,00/9,00
FH 12,00
DN 0 - 23°

Wohngebäude

(§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
WH 6,60 m²
SD (Satteldach)
DN 26-30°

GE 1 mit Nutzungseinschränkung

GRZ 0,40
WH 7,00/8,00
FH 10,00
DN 0 - 23°

Wohngebäude

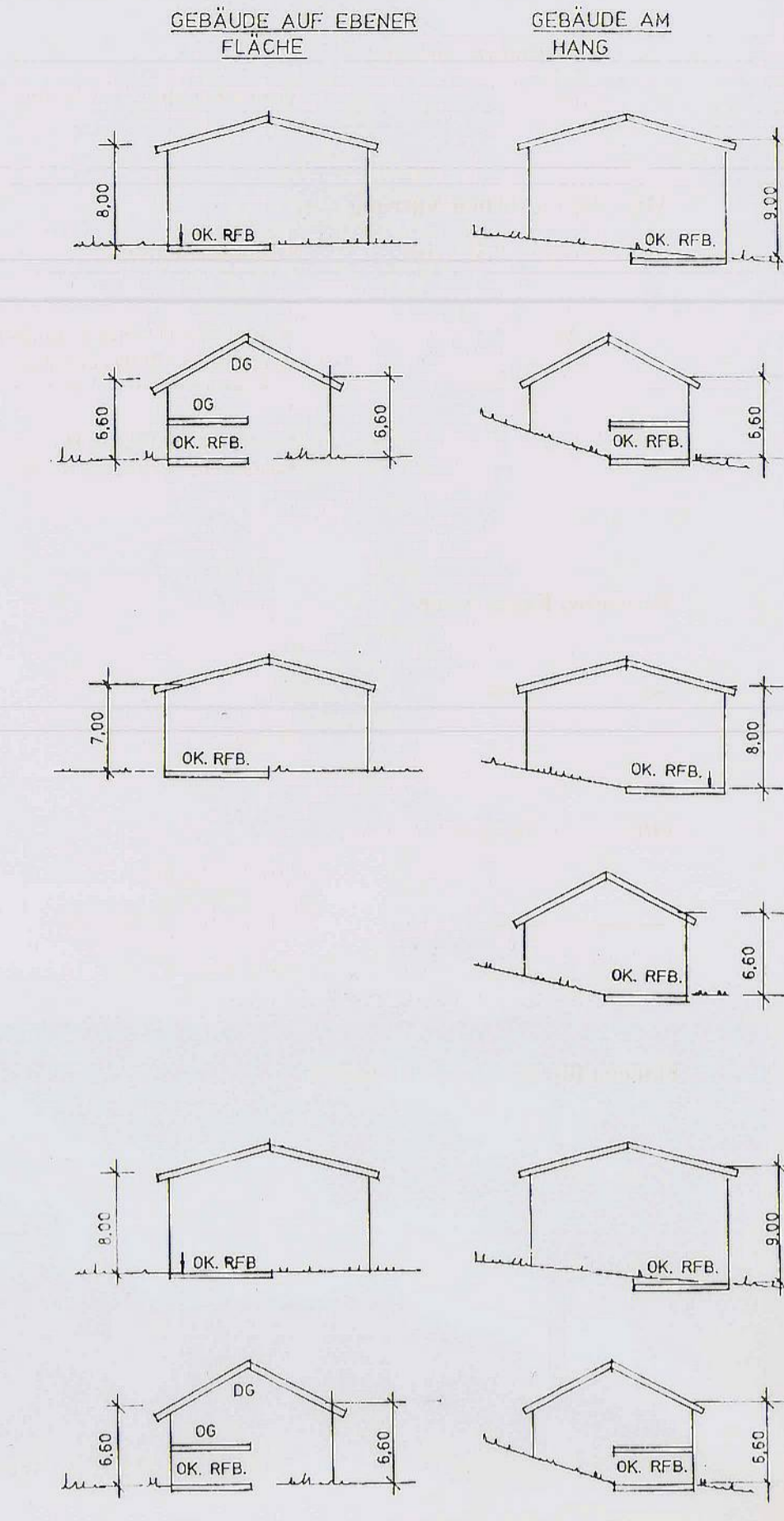
(§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
WH 6,60 m²
SD (Satteldach)
DN 26-30°

GE 2 3 4

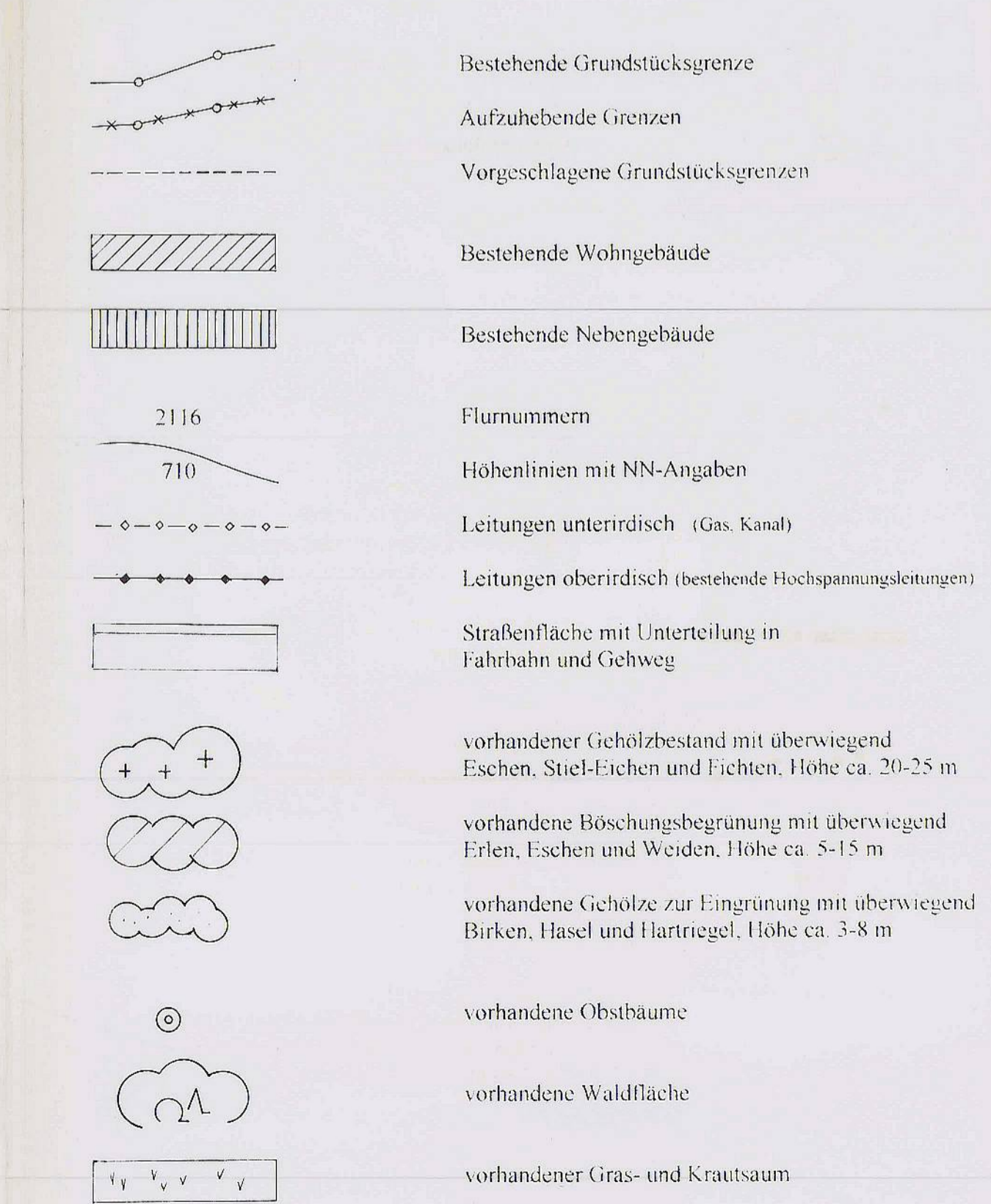
GRZ 0,60
WH 8,00/9,00
FH 12,00
DN 0 - 23°

Wohngebäude

(§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
WH 6,60 m²
SD (Satteldach)
DN 26-30°



HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



VERFAHRENSMERKMALE:

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 17.04.2000 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 25.05.2000 ortsblich bekannt gemacht.
- b) Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.06.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.07.2000 bis 14.08.2000 öffentlich ausgestellt.
- c) Die Gemeinde Sulzberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 20.09.2000 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 20.09.2000 als Satzung beschlossen.
- d) Die Genehmigung des Bebauungsplanes wurde am 01.11.2000 gemäß § 12 Satz 4 BauGB ortsblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich.
Markt Sulzberg, den 14.11.2000
Hartmann, 1. Bürgermeister

Das Landratsamt Oberallgäu in Sonthofen hat mit Bescheid vom 20.09.2000 A 7 M 41 17 1/11 1/01 den Bebauungsplan genehmigt.
Sonthofen, den 20.09.2000
Landrat

Markt Sulzberg

BEBAUUNGSPLAN M. 1 : 1000
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

für das Gewerbegebiet
„Gewerbepark Sulzberg“
an der Autobahn BAB 980

Gefertigt, den 22.05.2000

H. Kues Architekt

W. Müller Landschaftsarchitekt

Ausfertigung der Planzeichnung
Sulzberg, den 23.10.2000

Thomas Hartmann
1. Bürgermeister



SATZUNG

für das Gewerbegebiet

„Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980

Der Markt Sulzberg erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der derzeit geltenden Fassung, Art. 89 Abs.1 Nr. 17 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBo) in der derzeit geltenden Fassung, Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes in der derzeit geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO- die nachfolgende Satzung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Sulzberg“, an der Autobahn BAB 980.

Rechtsgrundlage:

- 1) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I. S.2141)
- 2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BVBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I S. 466)
- 3) Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433)
- 4) Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991 S. 58)
- 5) Naturschutzgesetz BayNatSchG in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998. (GVBl.S.593)
- 6) Bayerisches Abgrabungsgesetz (Bay AbgrG) gemäß Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 28/1999 v. 27.12.1999

A) Festsetzungen:

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gewerbegebiet „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 gilt die von Architekt Hermann Ruess am 22.05.2000 ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung, mit integriertem Grünordnungsplan, ausgearbeitet von Landschaftsarchitekt W. Müller, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen und mit GE bezeichneten Flächen werden als „Gewerbegebiet“ i.S. des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Höchstwerte für Wand- und Firsthöhen und Grundflächenzahlen dürfen nicht überschritten werden.


Die festgesetzten Wandhöhen werden gemessen von OK Rohfußboden im EG bis OK Dachdeckung, senkrecht an der Außenwandfassade.

Die festgesetzten Firsthöhen werden gemessen von OK Rohfußboden im EG bis OK Dachdeckung im Firstbereich.

§ 4 Bauweise

- (1) Im Planbereich gilt die offene Bauweise.
- (2) Die Bebauung des Gebietes ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wobei in Ausnahmefällen auch Gebäude über 50 m Länge zulässig sind, wenn damit das Baugebiet, das Landschaftsbild und insbesondere die Topographie nicht beeinträchtigt werden. Diese Ausnahmeregelung gilt bis zu einer Gesamtlänge von maximal 90 m.

§ 5 Firstrichtung und Gebäudefluchten

Soweit im Plangebiet Firstrichtungen vorgegeben wurden, (GE 1 mit Nutzungsabgrenzung ) sind diese einzuhalten, wobei eine Verdrehung bis zu 5 ° zulässig ist.

In den übrigen Bereichen erfolgt keine Vorgabe.

§ 6 Dachform und Dachneigung

Wohngebäude im Sinne § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO und freistehende Verwaltungsgebäude:

- (1) Dachneigung 26 – 30°
- (2) Ziegelfarbige Deckung wird festgesetzt
- (3) Die Dächer müssen an der Traufe einschl. Dachrinne mind. 0,80 m, höchstens 1,40 m, an der Giebelseite mind. 0,50, höchstens 1,30 m haben.
- (4) Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 3 sind bis zu + 0,20 m möglich, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

Gewerbebauten

- (1) Dachneigung 0 – 23° zulässig.
- (2) Sämtliche Dächer sind, ziegelfarben oder grün einzudecken, sofern keine Dachbegrünung erfolgt.
- (3) Geneigte Dächer müssen an der Traufe einschl. Dachrinne mind. 0,50 m, höchstens 1,40 m, an der Giebelseite mind. 0,50 m, höchstens 1,20 m haben, Torzufahrten und Stellplatzüberdachungen ausgenommen.
- (4) Ausnahmen von den Festsetzungen Ziffer 3 sind bis zu + 0,40 m möglich, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Baugebietes nicht beeinträchtigt wird.

§ 7 (Dachaufbauten)

- (1) Dachgauben werden zugelassen, wenn sie sich in ihren Maßen der Dachfläche unterordnen und die Dachneigung des Gebäudes mindestens 26 Grad beträgt. Es können Giebelgauben, abgeschleppte Gauben und Dreiecksgauben errichtet werden. Die Firsthöhe der Giebelgauben und der obere Schnittpunkt der abgeschleppten Gauben in die Dachfläche muß mindestens 0,80 m unter der Firstlinie des Hauptdaches liegen, wobei das Maß senkrecht zu messen ist. Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben muß mindestens 3,00 m, der Abstand zu der Giebelaußenseite (Wandfläche) mindestens 1,50 m betragen.
- (2) Quergiebel sind zugelassen, sie sind jedoch auf 1/3 der Haupttrauflänge zu begrenzen und müssen mind. 0,80 m unter der Hauptfirstlinie liegen. Je Gebäude ist nur ein Quergiebel zulässig.
- (3) Ausnahmen von Abs. (1) Satz 2 und folgende und Abs. (2) Satz 1 sind möglich, wenn die Gestaltung des Einzelobjektes, sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird und der Markt Sulzberg und das Landratsamt einer solchen Ausnahme zustimmt.
- (4) Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (5) Für jedes Gebäude ist höchstens eine Gemeinschaftsantenne zulässig.
- (6) Technisch notwendige Dachaufbauten in den Gewerbebauten sind ausnahmsweise zulässig

§ 8 Rohbodenhöhe, Geländehöhe, Bodenmodellierung

- (1) Die Höhenlage der Gebäude ist im Verhältnis des Abstandes zur Erschließungsstraße variabel und an das natürliche Gelände weitgehendst anzupassen. Der Erdgeschoss-rohfußboden in Gebäudemitte kann bis zu 4 % Steigung oder Gefälle zur Erschließungsstraße liegen.
- (2) Die Veränderung des natürlichen Geländes ist auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken.

Hinweis:

Notwendige Geländeänderungen dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde erfolgen, wobei Außenanlagenpläne im Grundriss 1 : 500 und Längs- und Querschnitte M. 1 : 100 mit den geplanten Veränderungen der Gemeinde zur Zustimmung vorzulegen sind.

- (3) Ausnahmen von Absatz (1) Satz 2 sind möglich, wenn hierfür eine Notwendigkeit besteht und entsprechende Pläne zur Genehmigung eingereicht werden, vorausgesetzt, dass sich das Bauwerk in das natürliche Gelände einfügt. Bei der Ausnahmeregelung gilt ein Höchstmaß von 7 %.

Hinweis:

Die Höhenfestlegung hat in jedem Falle auch bei einer Genehmigungsfreistellung im Einvernehmen mit Gemeinde und Landratsamt zu erfolgen.

§ 9 Fassadengestaltung

- (1) Alle Wohn- und freistehenden Verwaltungsgebäude, die massiv erstellt sind, sind mit einem Außenputz zu versehen. Holzverkleidungen sind ebenfalls zulässig. Die Gewerbebauten können in Betonfertigteilen, Stahl- oder Holzhallen erstellt werden, wobei bei Verwendung von Metallverkleidungen diese beschichtet sein müssen.
- (2) Die Verwendung von ungewöhnlichen oder grellwirkenden, den Gesamteindruck störenden Farben ist untersagt.

§ 10 Einfriedungen und Gestaltung der Freiflächen

- (1) Soweit der Bebauungsplan entlang der öffentlichen Straßen und Wege Einfriedungen zulässt, dürfen einschl. ihrer Eingangstüren und -tore nur bis zu 1,50 m hohe Maschendrahtzäune oder Holzzäune errichtet werden. Die Zäune sind möglichst mit einheimischen Hecken zu hinterpflanzen. Diese Zäune sind 0,50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- (2) Sämtliche übrigen Einfriedungen sind als Maschendrahtzäune oder Holzzäune bis zu 1,50 m Höhe herzustellen.
- (3) Stützmauern sind nur zulässig, falls sie für die Geländegestaltung aufgrund der topographischen Verhältnisse erforderlich sind. Stützmauern sind mit Wasserbausteinen oder bepflanzbaren Hangbausteinen auszuführen.
- (4) Ausnahmen von den Festsetzungen der Abs. (1) Satz 1 und Abs.(2) können bis 2,00 m zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dabei nicht beeinträchtigt wird.

§ 11 Garagen und Nebengebäude

Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie sind dem jeweiligen Hauptgebäude anzupassen und in Verbindung mit dem Wohngebäude im Sinne § 8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO als Satteldachgebäude zu erstellen. Soweit es die topographischen Verhältnisse erfordern sind Hanggaragen mit Dachbegrünung zu erstellen.

§ 12 Stellplätze und befestigte Flächen

Hier sind die Richtzahlen des BStMi, zuletzt neu gefasst in der IMBek. vom 12.02.1978, Anlage zu Abschnitt 3. MAB1 S 181, maßgebend. Wenn auf dem Baugelände zulässige Betriebswohnungen errichtet werden, sind pro Wohnung 2 Stück Stellplätze nachzuweisen.

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, Schotterrassen usw.)

§ 13 Strom- und Fernmeldeversorgungsleitungen

Diese sind im Plangebiet unterirdisch zu verlegen, mit Ausnahme der vorhandenen Hochspannungsleitungen.

§ 14 Sichtdreiecke

Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind oberhalb der in 90 cm Höhe über der Fahrbahnoberfläche durch Dreieckspunkte gebildeten Ebene von baulichen Anlagen, Buschwerk, Stapelungen und sonstigen Gegenständen freizuhalten.

§ 15 Immissionsschutz

- (1) Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur Betriebe zulässig, die flächenbezogene Schalleistungspegel von tags 62 dB (A)/m² und nachts 47 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Hinweis:

Mit dem Baugenehmigungsantrag ist ein lärmtechnischer Nachweis eines anerkannten akustischen Beratungsbüros vorzulegen, der bestätigt, dass ausgehend vom Bauvorhaben die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschritten werden.

- (2) In der nördlichen Bauzeile GE 2 sind innerhalb des 100 Meterbereich zur Autobahn nur Wohnnutzungen zulässig, bei denen sichergestellt ist, dass sämtliche Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) eine Lüftungsmöglichkeit zur Südseite besitzen. Fenster oder Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen auf der West-, Nord- oder Ostfassade sind als Schallschutzfenster zu errichten. Die notwendige Schallschutzfensterklasse ist gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu ermitteln.

§ 16 Grünordnung

(1) Pflanzengesellschaften

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

(2) Pflanzgebot für Bäume

Im Planungsgebiet ergeben sich Beschränkungen aufgrund der vorhandenen Leitungen. Folgende Auflagen sind zu beachten:

Im Ausübungsbereich der 220/110 kV-Leitung dürfen Bäume bis zu einer max. Wuchshöhe von 20 m bezogen auf ein Geländeniveau von ca. 696 m üNN gepflanzt werden.

Bei der 4x20 kV-Leitung dürfen Bäume nur außerhalb des Schutzstreifens gepflanzt werden.

Zur Gasleitung ist ein Abstand von 4 m zu halten (Sträucher mind. 2 m).

Der Abstand zur Abwasserleitung muss für alle Gehölze mindestens 3 m betragen.

(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 Allee/Baumreihe entlang der Erschließungsstraße

Es sind die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen.

Baum I. Wuchsklasse:

Acer platanoides - Spitz-Ahorn

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. StU 20 - 25

Die Bäume sind in einem durchgehenden, mindestens 2 m breiten Grünstreifen zu pflanzen (mit Ausnahme von erforderlichen Zufahrten).

(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 Grundstücke:

Es sind pro 1500 qm Fläche (abzüglich der privaten Grünfläche) 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. Pro 1000qm Dachbegrünung können 2-3 Bäume weniger gepflanzt werden.

Baumpflanzungen entlang der Grenzen zwischen den bebauten Grundstücken:

Es sind in unregelmäßigen Abständen Bäume I. und II. Wuchsklasse zu gleichen Teilen zu pflanzen (pro 15 laufende Meter mindestens 1 Baum).

Bäume I. Wuchsklasse:

Abies alba	-	Weißtanne (nur entlang der südlichen Grenze)
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	-	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Picea abies	-	Fichte (nur entlang der südlichen Grenze)
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

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

Bäume II. Wuchsklasse:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus incana	-	Grau-Erle
Betula pendula	-	Sand-Birke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Populus tremula	-	Zitter-Pappel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	-	Holzbirne
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

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

(3) Festsetzung gemäß Planzeichen für Strauchpflanzungen

Strauchpflanzungen entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

Im Norden und Osten erfolgt eine 1 – 2-reihige Strauchpflanzung, bei der 40% der Grenze bepflanzt wird. Die restlichen 60% sind als artenreicher, magerer Wildgrasstreifen zu entwickeln.

Im Süden und Westen erfolgt eine 2 – 3-reihige Strauchpflanzung, bei der 60% der Grenze bepflanzt wird. Die restlichen 40% sind als artenreicher, magerer Wildgrasstreifen zu entwickeln.

Strauchpflanzungen entlang der Grenzen zwischen den bebauten Grundstücken:

Es erfolgt eine 1 – 2-reihige Strauchpflanzung, bei der 40% der Grenze bepflanzt wird. Die restlichen 60% sind als artenreicher, magerer Wildgrasstreifen zu entwickeln.

Straucharten:

Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hecken-Rose
Rhamnus cathartica	-	Kreuzdorn
Sambucus nigra	-	Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball

Mindestpflanzgröße: Str. 2xv. 60 - 100

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 Eingrünung im Übergang zu freien Landschaft und zur inneren Durchgrünung ergeben.

(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) Festsetzung gemäß Planzeichen für private Grünfläche mit Zweckbestimmung Randeingrünung

Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs sind artenreiche Gras- und Krautfluren bzw. Wildgrasstreifen als Ergänzung zu den Gehölzpflanzungen anzulegen.

Entlang der Nord- und der Ostgrenze umfassen die Grasfluren 60% der Gesamtlänge, im Süden und Westen 40%.

(6) Regenrückhaltebecken

Das Becken ist als naturnah gestalteter Bereich auszuführen, so dass ein unregelmäßiger, topografisch angepasster Uferverlauf mit unterschiedlich geneigten Böschungen entsteht. In der Nachbarschaft des Beckens sind naturnah gestaltete, wechselfeuchte Zonen anzulegen, so dass ein zusammenhängender Feuchtbereich entsteht.

Hinweise

Ungegliederte Gebäudefassaden, Überdachungen und Stützmauern sind mit Kletterpflanzen einzugrünen.

Dem Bauantrag ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbußen bis zu einer Million DM kann belegt werden, wer grob fahrlässig oder vorsätzlich gegen eine Festsetzung des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.
(Siehe Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 Bay.BO)

§ 18 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das Gewerbegebiet „Gewerbepark Sulzberg“ an der Autobahn BAB 980 tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

B) Hinweise

1) Dachbegrünung

Bei Flachdächer und flachgeneigte Dächer, die nicht mit Ziegel gedeckt sind, wird eine Dachbegrünung empfohlen.

2) Landwirtschaftliche Immissionsbelastung

Dem Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hier ist kurzzeitig mit Geruchsimmissionen z. B. durch Gülleausbringung und Lärmimmissionen z. B. Kuhglocken zu rechnen. Dies ist besonders bei der Planung von Wohngebäuden zu berücksichtigen.

3) Hochspannungsleitungen

- 3.1) Die im Plangebiet vorhandene Hochspannungsleitungen des AÜW und der LEW sind nur begrenzt unterbaubar. Die Unterbauungshöhe ist abhängig vom Durchhang der Leiterseile und im Einzelnen mit dem betreffenden EVU abzuklären.
- 3.2) Innerhalb des Ausübungsbereiches der 220/110-kV-Leitung und der 4 x 20-kV-Leitung sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach DIN VDE 0210 Mindestabstände zu spannungsführenden Leiterseilen gefordert werden, sind die Unterbauungshöhen in diesem Bereich beschränkt. Entsprechende Bauvorhaben die sich ganz oder teilweise innerhalb des Ausübungsbereiches befinden sind deshalb möglichst frühzeitig mit dem jeweiligen EVU abzustimmen und gemäß § 69 BayBO diesem zur Stellungnahme zuzuleiten.
- 3.3) Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, den EVU zur Stellungnahme zuzuleiten.
- 3.4) Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Auf die Gefahr, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben sind, wird hingewiesen.

- 3.5) Von den Hochspannungsleitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht immer vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für das elektrische und magnetische Feld werden beim Betrieb der Leitung deutlich unterschritten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, daß bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von 1 bis 2 μT Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

Sulzberg, den 23. OKT. 1999

Markt Sulzberg



Hartmann 1. Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplan des Marktes Sulzberg für das Gebiet „Gewerbepark Sulzberg an der Autobahn BAB 980“

1. Ziele und Zwecke der Planung

Den Bedürfnissen der Wirtschaft und der Sicherung und Entwicklung eines vielseitig regional ausgewogenen Angebotes an Arbeitsplätzen muß der Markt Sulzberg durch die Ausweisung entsprechender Bauflächen in ausreichendem Umfang und in geeigneter Lage Rechnung tragen. Insbesondere zur Verminderung des Verkehrsaufkommens sollte es angestrebt werden, die Funktionen Arbeiten und Wohnen wieder näher zusammenzubringen.

Mit der Ausweisung des Gebietes „Gewerbepark Sulzberg an der Autobahn BAB 980“ mit rund 70.000 m² Grundstücksfläche kann der Markt Sulzberg direkt neben der Autobahnauffahrt Sulzberg Flächen für Gewerbebetriebe anbieten.

Hierdurch besteht die Möglichkeit, Bauflächen für die Neuansiedlung geeigneter Betriebe bereitzustellen und bestehenden Betrieben, deren Platzbedarf gestiegen ist, größere Flächen anzubieten. Die Ausweisung zusätzlicher gewerblicher Flächen ist notwendig, da bereits Betriebe abgewandert sind und hierdurch Arbeitsplätze für Sulzberg verloren gingen.

Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich die Ausweisung des Gewerbegebietes vor. Der Flächennutzungsplan wird derzeit aufgrund von vorgenommenen Änderungen zum zweitenmal öffentlich ausgelegt. Aufgrund der Dringlichkeit für die Ausweisung der gewerblichen Flächen wird diese Bauleitplanung parallel zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht aus den Bereichen Fl. Nr. 2115 Teilfläche, Fl. Nr. 2116 und Fl. Nr. 1992 Teilfläche, mit einer gesamten Fläche von rund 70.000 m².

Der Bebauungsplan umfaßt ein Gebiet welches wie folgt umgrenzt wird:

Im Norden:

Die Autobahn BAB 980;

Im Westen:

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche Fl. Nr. 1992 Gemarkung Sulzberg;

Im Süden:

Die landwirtschaftlich genutzten Flächen Fl. Nr. 2115 Gemarkung Sulzberg und Fl. Nr. 2023, Gem. Sulzberg;

BauGB ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

Der bayerische Gesetzgeber hat allerdings in dem Art. 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 (AGBauROG) die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um die Gemeinden bis zum 31.12.2000 von der Anwendung der Eingriffsregelung freizustellen. Die Vollzugshinweise zum AGBauROG beschreiben die Bedingungen für die Freistellung. Demnach muss die Bestandsaufnahme und Bewertung ergeben, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf andere Weise (als mit der Eingriffsregelung) Rechnung getragen werden kann. Das kann im Bebauungsplan z.B. dadurch erfolgen, dass „ein Grünordnungsplan über eine bloße Bestandserhaltung hinausgehende naturfördernde Maßnahmen festsetzt und zum Bestandteil des Bebauungsplans wird“.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist dies der Fall. Die Gemeinde trägt den Belangen von Natur und Landschaft durch entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung Rechnung und wendet die Eingriffsregelung nicht an.

Die Bestandserfassung und Bewertung des Eingriffs erfolgt in der vorliegenden Begründung dennoch anhand des Leitfadens zur Eingriffsregelung (BSTMLU vom 1.10.1999), da durch den Leitfaden ein gut nachvollziehbarer Standard geschaffen wurde.

2. Bestandsbeschreibung

Das geplante Baugebiet liegt südlich der BAB 980 kurz vor der Ausfahrt nach Sulzberg und westlich der Autobahnmeisterei.

Das zu bebauende Grundstück besteht gänzlich aus intensiv genutzter Grünlandfläche. Dabei ist das Gelände überwiegend nach Westen geneigt.

Im Randbereich sind folgende Strukturen zu finden:

- Entlang der A980 stockt auf der Autobahnböschung ein Gehölzsaum. Die Gehölzarten sind überwiegend Erlen, Eschen und Weiden. Die Gehölze sind bis zu 15m hoch. Unterhalb der Böschung verläuft ein Wirtschaftsweg.
- Die Ostgrenze bildet ebenfalls ein Wirtschaftsweg mit angrenzender kleiner Böschung mit gleichem Bewuchs wie die Autobahnböschung. Daran schließt sich das Gelände der Autobahnmeisterei an.
- Die Süd- und die Westgrenze des Geltungsbereichs liegen auf freier landwirtschaftlicher Flur. Hier sind nur einzelne Gehölzgruppen mit überwiegend Eschen, Stiel-Eichen und Fichten bis 25m Höhe anzutreffen. Nach Süden befinden sich in einem Abstand von 120m kleinere Waldflächen, nach Westen zu fällt das Gelände allmählich bis zur Illeraue ab, die in einem Abstand von ca. 150m von Süd nach Nord verläuft.

3. Bewertung von Natur und Landschaft und Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs unter Berücksichtigung möglicher Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut Arten- und Biotoppotential

Das Artenpotential der Fläche ist aufgrund der intensiven Grünlandbewirtschaftung als gering einzustufen. Dazu kommt, dass die Fläche durch die Autobahn im Norden und die Autobahnmeisterei im Osten von weiteren naturräumlichen Beziehungen praktisch isoliert wird, so dass keine Austauschbeziehungen von Pflanzen und Tierarten stattfinden.

Nach der "Liste 1a" des Leitfadens handelt es sich bei der geplanten Fläche daher überwiegend um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie 1, oberer Wert: intensiv genutztes Grünland).

Der Eingriff in das Schutzgut Arten- und Biotoppotential durch die Bebauung ist aufgrund der fehlenden Strukturen und Vegetationsbestände als unerheblich zu bezeichnen. Die

umliegenden Gehölzstrukturen an den Böschungen und Gebietsgrenzen werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Schutzgut Boden und Wasser

Für die geplante Bebauung ist eine Grundflächenzahl von 0,6 vorgesehen (hoher Versiegelungsgrad, entspricht Typ A des Leitfadens).

Die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen und des Wasserhaushalts durch Überbauung bzw. Versiegelung ist als Eingriff in den Naturhaushalt zu sehen.

Die Reduktion des Versiegelungsgrads und die Versickerung vor Ort (Regenrückhaltebecken) mindert allerdings die Folgen der Versiegelung für Boden und Wasserhaushalt, weil durch die Verwendung z.B. von Rasenpflaster noch Restfunktionen des Bodens (z.B. als Wasserfilter) erhalten bleiben. Die Satzung schreibt deswegen vor, dass bei der Befestigung von Wegen, Lagerflächen und Stellflächen die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Mindestmaß zu beschränken ist. Die Stellplätze sind zwingend mit versickerungsfähiger Oberfläche zu erstellen.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der relativ nahen Lage zur Illeraue sind Eingriffe in die Landschaft sensibel zu bewerten.

Allerdings liegt hinsichtlich des Landschaftsbilds eine hohe Vorbelastung durch die Autobahn und die Autobahnmeisterei vor.

An der nördlichen und östlichen Grenze gibt es auch bereits eine Einbindung durch Böschung und Gehölzstrukturen, so dass auf diesen Seiten keine Beeinträchtigung des Landschaftsbilds entsteht.

Jedoch ist vor allem im Süden und Westen des Gebiets durch die zu erwartende Fernwirkung eine Beeinträchtigung gegeben. Zur Reduzierung des Eingriffs wird besonders hier eine intensive Eingrünung angestrebt. Aber auch im übrigen Gebiet sind Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen geplant (vgl. Kap. „Ausgleich der Eingriffe durch naturfördernde Maßnahmen“).

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der Emissionen der A980 liegt bereits eine Vorbelastung des Gebiets vor. Eine Veränderung der klimatischen Situation erfolgt nicht. Evtl. Geruchs- und Staubemissionen werden durch die randliche Bepflanzung gemindert.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass sich der Eingriff in den Naturhaushalt im Wesentlichen auf die Versiegelung des Grünlands beschränkt. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbilds und der Erholungsfunktion hält sich aufgrund der benachbarten Autobahn in Grenzen, so dass sie durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden kann.

4. Ausgleich der Eingriffe durch naturfördernde Maßnahmen

Eingrünung:

Die Randgestaltung der Gewerbefläche mit einem breiten Grünstreifen, der sich um das gesamte Gebiet zieht und auf dem sich standortheimische Baum- und Strauchgruppen mit artenreichen, mageren Wildgrassstreifen abwechseln, schafft neue, für den Naturhaushalt wichtige Saumstrukturen, die zu einem vielfältigen Angebot an Lebensräumen beitragen und die Artenausstattung des Gebiets verbessern.

Im Osten:

Die Autobahnmeisterei der Autobahndirektion Südbayern;

Die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden durch Satzung für diesen genannten Bereich bestimmt.

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan als „Gewerbegebiet – GE“ im Sinne des § 8 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Eine Wohnbebauung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung wird zugelassen.

4. Erschließung

4.1 Verkehrserschließung

Als Erschließungsstraße dient eine 6,50 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit einem beidseitigen Bankett von je 0,75 m.

4.2 Äußere Erschließung

Der Gewerbepark ist an der östlich vorbeiführenden Kreisstraße OA 6 angeschlossen. Im direkten Anschluß befindet sich die Autobahnanschlußstelle Sulzberg. Die Entfernung zum Ortskern Sulzberg beträgt über die Kreisstraße OA 6 rund 2 km.

4.3. Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung wird im Trennsystem durchgeführt. Das Schmutzwasser wird an den bereits bestehenden Kanal des Abwasserzweckverbandes Kempten weitergeleitet. Das Regenwasser wird in den Vorfluter Iller eingeleitet. Für die Regenrückhaltung ist im westlichen Bereich des beplanten Gebietes eine Regenrückhaltung in offener Bauweise vorgesehen.

4.4. Stromversorgung

Die gesamte Energieversorgung wird durch das Allgäuer Überlandwerk aus der Trafostation der Autobahnmeisterei versorgt. Sollten energieintensive Betriebe angesiedelt werden, wird die Abnahme durch eigene Trafostationen geregelt. Durch das geplante Gebiet geht eine 4-fach Leitung des Allgäuer Überlandwerks sowie eine 110 KV-Leitung (AÜW/LEW). Im Bereich der 4-fach Leitung des Allgäuer Überlandwerks ist eine Unterbauung möglich. Die Abstandsflächen zwischen dem größtmöglichen Leitungsdurchhang und der Firstoberkante sind im Einzelfall zu regeln. Im Bereich der 380 KV-Leitung ist die Bepflanzung so zu gestalten, daß keine Probleme zwischen der Höhe der Bäume und dem größtmöglichen Durchhang dieser Leitung entstehen können.

4.5. Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird im gesamten Gemeindegebiet vom Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten vorgenommen.

4.6. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Marktes Sulzberg sichergestellt.

4.7. Gasversorgung

Soweit entsprechender Bedarf vorliegt, besteht die Möglichkeit, daß über eine Gasdruckregelanlage der Anschluß an die Gasversorgung möglich ist. Die Voraussetzungen sind mit der Erdgas Schwaben abzuklären.

5. Immissionen

Für die Immissionssituation maßgebend ist die Nähe der Autobahn BAB 980. Unter Zuhilfenahme der Zahlen der Straßenverkehrszählung 1995 und unter Einberechnung einer Prognose bis ins Jahr 2010 ergibt sich eine Überschreitung der Orientierungswerte im nördlichen Bereich.

Aus diesem Grund ist in der nördlichen Bauzeile eine Wohnnutzung nur dann zulässig, wenn sichergestellt ist, daß sämtliche Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) eine Lüftungsmöglichkeit zur Südseite besitzen. Fenster oder Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen auf der West-, Nord- oder Südseite haben sich an die Schallschutzrichtlinien im Hochbau (DIN 4109) zu halten.

Für die Immissionen aus dem Gewerbegebiet heraus wird ein flächenbezogener Schalleistungspegel ermittelt, welcher die zulässigen Immissionsrichtwerte vorgibt.

Das überplante Gebiet grenzt im Westen und Süden an intensiv genutztes Grünland an. Damit die ordnungsgemäße Bewirtschaftung dieser Flächen auch künftig uneingeschränkt möglich ist, wird in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die landwirtschaftlichen Immissionen hingewiesen.

6. Grünordnung

1. Einführung

Die Begründung zur Grünordnung dient der Erläuterung der Festsetzungen sowie der Bewertung des Eingriffs und der Beschreibung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

§ 8a Abs. 1 BNatSchG sieht u.a. für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieses Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. In welcher Weise die Eingriffsregelung anzuwenden ist, beurteilt sich nach den Vorschriften des BauGB: Nach § 1a Abs. 2 Nr. 2

Gleichzeitig wird durch die festgelegte äußere und innere Begrünung mit Baum-Strauch-Hecken und Gehölzgruppen die harmonische Einbindung in die Landschaft gesichert.

Im Osten und Norden besitzt dieser Grünstreifen 5-7 m Breite. Verschiedene Abschnitte können hier aufgrund der vorhandenen Strom-, Gas- und Abwasserleitung nicht mit Bäumen bepflanzt werden. Allerdings ist hier auch eine dichte Eingrünung von geringerer Bedeutung, da randlich bereits Sichtschutz spendende, gehölzbestockte Böschungen vorhanden sind.

Der südliche Grünstreifen ist durchschnittlich 6-7m breit und besitzt im mittleren Teil eine Aufweitung, die an den vorhandenen Gehölzbestand und an die relativ strukturreiche Grenzlinie nach Süden anschließt.

Die westliche Eingrünung ist aufgrund der Nähe zur Illeraue besonders wichtig. Hier ist ein Grünstreifen von ca. 8-10m Breite geplant. Im Bereich des Regenrückhaltebeckens erfolgt eine größere Aufweitung, die sich gliedernd in das Gewerbegebiet hineinzieht.

Insbesondere südlich des Beckens entsteht eine vor den Gehölzsaum gelagerte artenreiche Saumzone.

Durchgrünung:

Kernstück der Durchgrünung ist eine durchgehende Baumallee bzw. Baumreihe entlang der Erschließungsstraßen. Dazu kommen die auf den Grundstücken vorgeschriebenen Baumpflanzungen. Im westlichen Bereich zieht sich von der Grenze aus eine gliedernde Grünzone bis zur Erschließungsstraße.

Bereich Regenrückhaltebecken

Das Becken wird landschaftsgerecht ausmodelliert und mit Baum- und Strauchpflanzungen gestaltet. In unmittelbarer Nachbarschaft des Beckens sind wechselfeuchte, strukturreiche Mulden geplant, so dass hier ein Feuchtkomplex entsteht, der aufgrund der Nähe zur Illeraue zum Trittsteinbiotop werden soll.

Ausgleichsberechnung

Durch die oben angeführten naturfördernden Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass den Belangen des Naturschutzes hier bereits ausreichend Rechnung getragen wird und der Markt Sulzberg die Eingriffsregelung deshalb nicht anwenden muss. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind demnach nicht notwendig.

Würde man die neue Eingriffsregelung dennoch anwenden, wäre nach dem Leitfaden folgende Berechnung durchzuführen:

Aufgrund der geringen Ausgangsbedeutung der Schutzgüter im Plangebiet (lt. „Liste 1a“ Einstufung bei Kategorie I, Oberer Wert) und der Einstufung der geplanten Bebauung mit der Eingriffsschwere zu Typ A (hoher Versiegelungsgrad) ergäbe sich durch Überlagerung die Beeinträchtigungsintensität des Feldes A I (vgl. Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren lt. Leitfaden):

Auf der Grundlage der Qualität und Quantität der geplanten Vermeidungsmaßnahmen (vgl. oben) wird aus der Faktorenspanne des Feldes A I (0,3-0,6) der Faktor 0,4 gewählt.

Bei einer Eingriffsfläche von ca. 6 ha (Bau- und Verkehrsflächen, sonstige Betriebsflächen) würde sich somit ein Ausgleichsbedarf von ca. 2,4 ha ergeben, wobei durch die Randeingrünung bereits ca. 1 ha kompensiert sind. Dazu kommt die innere Durchgrünung, die in die Berechnung nicht einfließt.

7. Höhenlage des Geländes

Aufgrund der vorhandenen Geländesituation und im Hinblick auf die Tiefe der Grundstücke wird die Höhenfestlegung des Gebäudes so gelöst, daß die Höhe des Erdgeschoßrohfußbodens in der Gebäudemitte 4 % Steigung oder Gefälle zur Erschließungsstraße haben darf. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

8. Erschließungsaufwendungen

Die gesamten Erschließungsaufwendungen betragen rund 3 Mio. DM.

Straßenerschließung	1.118.000 DM
Schmutzwasserkanalisation	445.000 DM
Regenwasserkanalisation	625.000 DM
Regenrückhaltung	115.000 DM
Kanalhausanschlüsse	133.000 DM
Wasserversorgungsleitung	310.000 DM
Wasserversorgungshausanschlüsse	32.000 DM
Baunebenkosten	222.000 DM

Die Kosten für die straßenmäßige Erschließung werden zu 90 % auf die erschlossenen Grundstückseigentümer verteilt. Den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanteil von 10 % trägt der Markt Sulzberg. Er ist in der Lage, diese Kosten aufzubringen.

Die Kosten für die Kanalisation und die Wasserversorgung werden durch satzungsmäßige Anschlußbeiträge finanziert.

Sulzberg, 23. OKT. 1999



Thomas Hartmann
1. Bürgermeister

