



Markt Sulzberg

BEBAUUNGSPLAN „GEWERBEGEBIET SULZBERG“ MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN

5. Änderung

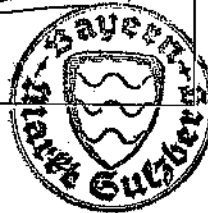
M. 1 : 1000

Ausfertigung der Planzeichnung

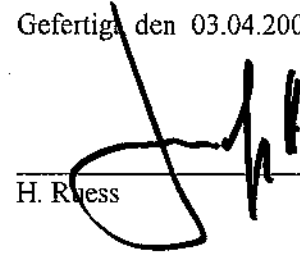
Sulzberg, den 11.12.2000



Thomas Hartmann
1. Bürgermeister



Gefertigt den 03.04.2000



H. Ruess

Architekt

FESTSETZUNG DURCH PLANZEICHEN

Art der baulichen Nutzung

GE

Gewerbegebiet

Mass der baulichen Nutzung

GRZ 0,5

Grundflächenzahl

GFZ 1,0

Geschoßflächenzahl

II

Geschosszahl als Höchstgrenze

TH

Traufhöhe / Höchstgrenze (s.h. § 2 des Textteiles)

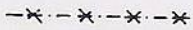
Bauweise, Baugrenzen

o

offene Bauweise



Baugrenze



Baugrenze aufgehoben

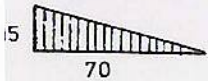
Öffentliche Verkehrsflächen



Straßenflächen



Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck

Grünfläche, Pflanzgebote



Anzupflanzende Bäume
(Heimische Pflanzen) siehe Pflanzliste



Geplante Gehölz-/Strauchgruppe (siehe Pflanzliste)



Private Grünfläche mit loser Bepflanzung
nur mit heimischen Pflanzen und Gehölze

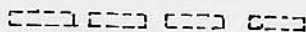
Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches **Bestand**



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches **Erweiterung**

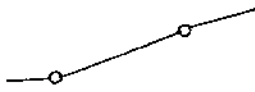


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches **Aufgehoben**



Flächen ohne Einfriedung im Bereich der
Erschließungsstraße

HINWEISE DURCH PLANZEICHEN



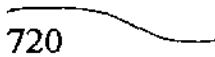
Bestehende Grundstücksgrenze



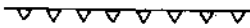
Bestehende Gebäude

152/7

Flurnummern



Höhenlinien mit NN-Angaben



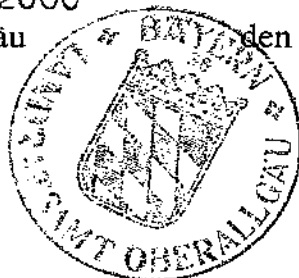
Begrenzungslinie für Abgrabungen

Das Landratsamt Oberallgäu in Sonthofen hat mit Bescheid
vom ...22.11.2000 AZ11.1/Mü/Ru/ die 5. Änderung des Bebauungsplan
genehmigt. FPl

I.V.

Sonthofen, 22.11.2000
Landratsamt Oberallgäu

den ...22.11.2000. Seger
stellv. Landrat



VERFAHRENSMERKMALE:

- a) Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 03.04.2000 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschluß wurde am 13.04.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

- b) Der Entwurf des geänderten Bebauungsplanes in der Fassung vom 22.05.2000 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2

BauGB in der Zeit vom 13.06.2000 bis 14.07.2000 öffentlich ausgelegt.

- c) Die Gemeinde Sulzberg hat mit Beschluß des Gemeinderates vom 31.07.2000 den geänderten Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 22.05.2000 als Satzung beschlossen.

- d) Die Genehmigung der 5. Bebauungsplanänderung wurde am 14.12.2000 gemäß § 12 Satz 4 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Sulzberg zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der Bebauungsplan (5. Änderung) ist damit rechtsverbindlich.

Markt Sulzberg

den 15.12.2000



Hartmann, 1. Bürgermeister

SATZUNG

Zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzberg“

Der Markt Sulzberg erlässt aufgrund der §§ 2 Abs. 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der derzeit geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO- folgende Satzung zur 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzberg“.

A) Festsetzungen

Für die 5. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzberg“ gilt die vom 03.04.2000 gefertigte Änderungszeichnung in der Fassung vom 03.04.2000.

§ 1

Die Textteile für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Sulzberg“ in der Fassung des Genehmigungsbescheides des Landratsamtes Oberallgäu vom 12.02.1976 und der 1. Änderung vom 04.08.86 sowie der 4. Änderung vom 25.06.1992 wird in der 5. Änderung beibehalten, soweit sich nicht durch nachstehende Regelungen Änderung der Textteile ergeben.

§ 2

Textteil vom 12. Februar 1976

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- (3) Wird für das Änderungsgebiet dahingehend geändert, dass innerhalb der Erweiterungsflächen nur Betriebe zulässig sind, deren flächenbezogene Schallleistungspegel einen Wert von tags 59 dB(A)/m² und nachts 44 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Hinweis:

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

Textteil vom 12. Februar 1976

§ 4 Bauweise

- (2) Wird für das Änderungsgebiet dahingehend geändert, dass Gebäude über 50 m Länge nicht zulässig sind.

Textteil vom 12. Februar 1976

§ 5 Zahl der Vollgeschosse

- (1) Für das Änderungsgebiet darf eine Traufhöhe von 6,50 m , gemessen von Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachhaut , auf der Seite der Erschließungsstraße nicht überschritten werden. Bei abfallendem Gelände ist zwischen der Oberkante des natürlichen, oder dem von der Gemeinde festgesetztem endgültigen Gelände, eine Höhe von 8,00 m einzuhalten.
- (2) Ausnahmen von den Festsetzungen des Absatz 1 können bis zu 1,00 m zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

Textteil vom 12. Februar 1976

§ 7 Dachform und Dachneigung:

Hauptgebäude:

- (2) Sämtliche Satteldächer sind im Änderungsgebiet mit einer Dachneigung zwischen 26° und 30° auszubilden. Diese sind mit Dachziegel, rot, einzudecken.

Nebengebäude:

- (3) Bei sämtlichen Nebengebäuden sind waagrechte bis flachgeneigte Dächer zulässig, diese sind, sofern keine Dachbegrünung vorgenommen wird, im Änderungsgebiet rot oder grün zu gestalten, wobei keine grellen Farben zugelassen werden.

Textteil vom 12. Februar 1976

§ 9 Sockelhöhe und Geländehöhe

- (1) Für das Änderungsgebiet wird festgelegt, daß bei allen Gebäuden die Oberkante Erdgeschoß – Rohfußboden, auf der der Straße zugewandten Seite nicht mehr als ± 30 cm über, bzw. unter OK. Straßenbelag der Erschließungsstraße liegt. Das Maß wird mittig Hauptgebäude gemessen. Vor Baubeginn ist die Gemeinde zur Höhenfestlegung hinzuzuziehen. Dies gilt auch im Falle der Baufreistellung.
- (4) Die Ausnahmeregelung hinsichtlich Ziffer 1 kann bis zu 0,50 m betragen, hinsichtlich Ziffer 2 der Satzung vom 12.02.1976 bezogen auf die Geländeänderung, bis 1,50 m

Textteil vom 12. Februar 1976

§ 11 Fassadengestaltung.

- (1) Im Änderungsgebiet dürfen Asbestzementverkleidungen nicht verwendet werden. Metallverkleidungen sind zulässig, wenn diese beschichtet sind und keine grellwirkenden Farben haben.

§ 3

Strom- und Fernmeldeversorgungsleitungen sind im Änderungsgebiet unterirdisch zu verlegen.

§ 4

Grünordnung

(1) Pflanzengesellschaften

Die Pflanzengesellschaften sind festgesetzt auf den 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 und 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 anzupflanzende Bäume

Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraße:

Es sind die im Plan eingetragenen Bäume zu pflanzen.

Baum I. Wuchsklasse:

Acer platanoides - Spitzahorn

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 3xv. StU 20 - 25

Baumpflanzungen entlang der zur freien Landschaft orientierten 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.

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 Gehölz-/Strauchgruppen

Entlang der zur freien Landschaft orientierten 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 70 % 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 30% der Grenzlänge sind als artenreiche magere Wildgrasstreifen zu entwickeln.

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) Festsetzung gemäß Planzeichen für Private Grünfläche

Entlang der zur freien Landschaft orientierten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind artenreiche Gras- und Krautfluren bzw. Wildgrasstreifen als Ergänzung zu den Gehölzpflanzungen anzulegen. Sie umfassen 30% der Grenzlänge.

§ 5

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

B) Hinweise

Dachbegrünung

Bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern, die nicht mit Ziegel gedeckt sind, wird eine Dachbegrünung empfohlen. Fassadeneingrünung ist zulässig und bei ungegliederten Fassaden erwünscht.

Landwirtschaftliche Immissionsbelastung

Dem Plangebiet grenzen landwirtschaftliche 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 im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zu berücksichtigen.

Sulzberg, den 11.12.2000

Markt Sulzberg



Hartmann 1. Bürgermeister