

Die Gemeinde Görisried erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl I S. 2253), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), des Art. 98 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (BayRS 2132-1-1) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26.10.1982 (BayRS 2020-1-1-1) folgenden anzeigepflichtigen Bebauungsplan Nr. 3 für das Gebiet "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" als

S A T Z U N G

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Für das oben genannte Gebiet gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 16.03.1995.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als:
 - 1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E, § 8 BauNVO).
 - 1.2 Mischgebiet (MI, § 6 BauNVO).
2. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen und Einzelhandelsbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO wird nach § 8 Abs. 3 BauNVO bestimmt:
 - 3.1 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausnahmsweise zugelassen. Dabei ist pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betriebe auf dem Grundstück jeweils nur eine Wohnung zugelassen.
 - 3.2 Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 3.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet gelten außerdem reduzierte Lärmgrenzwerte und Nutzungsbeschränkungen. Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird das Gebiet mit einem Lärmgrenzwert von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) belegt.

...

4. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO werden nach § 6 Abs. 2 Ziffer 6 Gartenbaubetriebe, Ziffer 7 Tankstellen sowie Ziffer 8 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
 - 4.1 Die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - 4.2 Für das Mischgebiet besteht Genehmigungsvorbehalt nach § 22 BauGB. Hiernach wird festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum (§ 1 Wohnungseigentumsgesetz -WEG-), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (-§ 30 WEG-) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (-§ 31 WEG-) der Genehmigung unterliegt.
 - 4.3 Die Anzahl der Wohnungen wird im Mischgebiet auf 3 Wohnungen pro Wohngebäude entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB begrenzt. Anstelle einer Wohneinheit können bis zu zwei Ferienwohnungen oder 3 Gästezimmer eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschößflächenzahlen (GFZ) sowie durch die im Plan eingezeichneten Baugrenzen bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Höchstgrenze.
3. Betriebsgebäude gelten als eingeschößig bis zu einer Geschößhöhe von 3,50 m, als zweigeschößig bis zu einer Geschößhöhe von 6,50 m. Sofern keine Decke eingezogen wird, ist die Geschößfläche durch den Schnittpunkt der Unterkante der Sparren mit der Innenkante der Umfassungsmauer festgelegt.
4. Die max. Wandhöhe beträgt:

Im GE-E WH = 6,80 m, im MI = 6,30 m

5. Die Wandhöhe (WH) wird gemessen:
Von Oberkante natürlichem bzw. festgesetztem Gelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand.
6. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Gewerbegebiet 1 200 m², im Mischgebiet 600 m².

§ 4

Bauweise

Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO.

...

Ausnahmen:

Sofern besondere betriebliche Gegebenheiten Gebäude mit einer Länge größer als 50,00 m erforderlich machen, sind die Baukörper entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, daß mindestens nach 40,00 m Baukörperlänge ein eingeschobener, mindestens 10,00 m langer und deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung dieses Zwischengliedes ist dem des Hauptgebäudes deutlich untergeordnet auszuführen.

§ 5

Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
3. Die Außengestaltung der Garagen und Nebengebäude muß mit den Hauptgebäuden übereinstimmen. Sie müssen in Massivbauweise erstellt werden.
4. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden vorgeschrieben.
5. Stellplätze und Vorplätze vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden, die eine weitgehende Oberflächenversickerung gewährleisten.
6. Offene Stellplätze sind mit Bäumen zu durchgrünen und mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen, je 3 Stellplätze mit mindestens 1 Baum der Artenliste I.
7. Die Stellplätze sind in ausreichender Zahl auf dem jeweiligen Grundstück zur Verfügung zu stellen. Sie müssen jederzeit und einfach zu erreichen sein. Die Eingangs- und Zufahrtbereiche sind deshalb als offene Hofräume ohne Einfriedungen zur Straße zu gestalten.

§ 6

Gestaltung der Gebäude

1. Für Gebäude im Gewerbegebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 18 ° bis 24 ° und im Mischgebiet von 28 - 35 ° zulässig.
2. Die in der Bebauungsplanzeichnung festgelegte Firnstrichtung ist einzuhalten.
3. Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern mit Dachziegeln, Betondachsteinen oder Dachplatten in kleinteiliger Ziegelstruktur (Polytoil oder gleichwertiges) in ziegelroter Farbe zu erfolgen.
4. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschoßen darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden, es sei denn, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß ausgeführt wird.

...

Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0,35 m hohen Kniestock aufweisen.

Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer.

5. Der Dachüberstand muß an allen Seiten der Gebäude am Giebel mindestens 0,80 m und an der Traufe mindestens 1,00 m betragen.
6. Die Oberkante Erdgeschoß Fertigfußboden (FFb) wird unter Berücksichtigung
 - der in § 3 Abs. 4 genannten Wandhöhen
 - des Geländes und
 - der baulichen Anlagen bzw. der Gestaltung im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde festgesetzt.
7. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Außenwände mit gebrochenem weißem Anstrich, desgleichen Bauteile aus Holz in gedämpfter Farbgebung zulässig.
8. Die Verwendung von Glasbausteinen und farbigen Gläsern ist nicht zulässig.
9. Dachaufbauten sind nur als stehende Gauben und nur bei einer Dachneigung von 32 bis 35 ° zulässig. Dabei sind folgende Gestaltungsfestsetzungen verbindlich einzuhalten:
 - Die Dacheindeckung der bestehenden Gaube ist der des Hauptdaches anzupassen. Der Fußpunkt der Gaube soll hinter der Verlängerung und der Außenkante der Umfassungsmauer der Gebäude liegen, der Kniestock darf dabei nur max. 1,0 m hoch ausgebildet werden.
 - Der Firstpunkt der Gaube muß deutlich unter dem Hauptfirst liegen.
 - Die Gaubenbreite beträgt max. 1,30 m, die maximale Höhe zwischen Dachanschnitt und Oberkante oberes Rahmenholz beträgt 1,20 m.
 - Pro Dachfläche darf nur eine Gaube errichtet werden. Ausnahmsweise kann eine zweite Gaube zugelassen werden, sofern die Hauslänge 11,0 m überschreitet. Der Abstand zwischen zwei Gauben sollte mindestens 1,20 m betragen.
 - Die Gauben müssen als Abstand vom Ortgang mindestens 1/4 der Längsseite des Daches einhalten.
10. Die Breite der Quergiebel darf 1/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Soweit bei größeren Gebäuden ein weiterer Quergiebel möglich ist, muß zwischen den Quergiebeln ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden. Der First der Quergiebel muß deutlich unter dem des Hauptdaches liegen.
11. Liegende Dachfenster können bis zu einem Glasmaß von 1,0 m² eingebaut werden.
12. Im Gewerbegebiet sind für begründete betriebstechnische Erfordernisse Ausnahmen im Sinne der vorgenannten Vorschriften der Ziff. 9 bis 11 hinsichtlich der Dachneigung, Firstrichtung und Einbau von Quergiebeln möglich, soweit diese dem Hauptgebäude untergeordnet bleiben und mit der Gemeinde Görtsried abgestimmt sind.
13. Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc., nur als Erdkabel erlaubt.

§ 7
Werbeanlagen

1. Werbeanlagen sollen nicht freistehend, sondern den Gebäuden zugeordnet sein. Die Ausrichtung der Werbeanlagen darf nicht zur Kreisstraße OAL 3 hin erfolgen.
2. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoßfußboden angebracht sein.
3. Sie dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
4. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft.
5. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

§ 8
Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und unbebauten Grundstücken sind nur zulässig:
 - 1.1 Holzzäune aus senkrechten Latten nicht höher als 0,90 m über dem Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein, der Zaun muß vor den Pfosten durchlaufen. Sockel sind nicht gestattet.
2. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1.1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte mit verzinkten Stahlrohrpfosten bis 1,80 m Höhe zulässig. Stützmauern oder Sockel sind unzulässig.
3. Pfeiler für Gartentüren und Tore können nur als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1,00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung ausgebildet werden.

§ 9
Aufschüttung und Abgrabungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
2. Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
3. Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschoßes sind ausnahmslos unzulässig.

...

§ 10
Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten.
2. Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern nach Artenliste 2 und 3, dicht einzupflanzen.
3. Die Höhe von Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
4. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
5. Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.
6. Lagerplätze sind so anzuordnen, daß sie möglichst wenig eingesehen werden können und nicht auf ihre Umgebung wirken.

§ 11
Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck höchstens 0,90 m hoch sein.

§ 12
Festsetzungen der Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechter Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen. Die einzelnen Grundstücke sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch einen Pflanzstreifen von mindestens 3,00 m Breite pro Grundstücksseite zu gliedern.
2. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen für Bäume und Gehölze zu gliedern. Es ist ein Baum nach Artenliste 1 für 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
3. Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen oder Rasenpflaster auszubilden.
4. Fassaden sind in geeigneter Lage flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.

...

5. Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Gehölze müssen bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden.
6. Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,18 m, Nadelbäume müssen eine Mindestgröße von 2,00 m aufweisen. Der Anteil der Nadelgehölze darf nicht mehr als 25 % betragen.
7. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsp lan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
8. Die Bäume und Gehölze sind aus folgenden Arten auszuwählen:

Artenliste 1

Bäume Hochstamm: Stammumfang 18 - 20 cm
Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Birke)
Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Eiche)
Fraxinus excelsior (Esche)

Artenliste 2

Solitärpflanzen 3 x vorkultiviert mit Ballen
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winterlinde)
Quercus robur (Eiche)
Fraxinus excelsior (Esche)

Artenliste 3

Sträucher 2 x vorkultiviert ohne Ballen: 100 - 125 cm
Corylus avellana (Hasel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Acer campestre (Feldahorn)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Viburnum Lantana (Schneeball)
Rosa rugosa
Rosa multiflora

§ 13
Oberflächenwasser

1. Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Oberflächenwasser sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Als versiegelte Flächen gelten auch Pflasterflächen, deren offene Fugen weniger als 2,50 cm betragen.

...

2. Unverschmutztes Regenwasser (z. B. Dachwasser) ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.
3. Im Brauchwasserbereich (Gartenbewässerung, innerbetriebliche geschlossene Kreisläufe, z. B. Ölsysteme) ist nach Möglichkeit aufgefangenes Regenwasser zu verwenden.
4. Parkplätze, Garagenzufahrten und Lagerflächen in gewerblich genutzten

Grundstücken

Parkplätze, Garagenzufahrten und Lagerflächen sind wasserdurchlässig auszubilden (Schotterrassen, wassergebundener Belag, Rasenpflaster). Bei Verwendung von Pflaster muß der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 30 % betragen. Parkplätze sind durch Bepflanzung gestalterisch aufzuwerten.

§ 14 Immissionsschutz

1. Für die im Bebauungsplan als GE-E bezeichneten Flächen werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel pro m² Grundstücksfläche folgende Werte festgesetzt:

tagsüber $L_w = 55 \text{ dB(A)}$
nachts $L_w = 40 \text{ dB(A)}$

Innerhalb dieses Gebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Betriebsverkehrs die festgesetzten Schalleistungspegel nicht überschreiten.

2. Für alle innerhalb dieses Gewerbegebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag (auch bei Nutzungsänderungen) ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der genannten flächenbezogenen Schalleistungspegel nachweist. Von der Vorlage eines Gutachtens kann befreit werden, wenn aus dem Bauantrag und der dazugehörigen Betriebsbeschreibung eindeutig hervorgeht, daß keine lärmrelevanten Betriebsteile, Maschinen oder sonstige Einrichtungen vorgesehen sind.
3. In dem mit GE-E bezeichneten Gebiet sind keine Anlagen oder Betriebe zugelassen, die aufgrund ihres Immissionsverhaltens einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen. Des weiteren sind auch Betriebe und Anlagen unzulässig, die keiner Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz bedürfen, aber in erheblichem Umfang Lösemittel, lösemittelhaltige Zubereitungen oder sonstige geruchsintensive Stoffe verarbeiten oder anwenden.
4. Von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung können Emissionen ausgehen, wie sie von einer landwirtschaftlichen Wirtschaftsform zu erwarten sind. Sie sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

...

§ 15
Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen. Das Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstraße 11 a oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

§ 16
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Görisried, den 10 OKT. 95

Kugler

(Kugler, 1. Bürgermeister)

