

GEMEINDE Görisried  
Landkreis Ostallgäu

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 m<sup>2</sup>, im Mischgebiet 600 m<sup>2</sup>.

### § 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 eingeschobiger, 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 Firstrichtung 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 Fußfette, 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 m<sup>2</sup> 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 Görisried 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 Bezugsfertigkeit 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 Freiflächengestaltungsplan 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)

*Traxinus 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 volgare* (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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche folgende Werte festgesetzt:

tagsüber L<sub>w</sub> = 55 dB(A)  
nachts L<sub>w</sub> = 40 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)



137

GE-E		
II	o	
0,25	(0,45)	

$\frac{260}{2}$

B

C

GE-E		
II	o	
0,25	(0,45)	

261

MI		
II	o	△ E
0,45	(0,65)	

261/



136/2

136

136

134/2

106

106

KT DAL



106

Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung

1. Art der Baulichen Nutzung

- GE-E** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,45 Grünflächenzahl (GRZ)
- 0,65** Beschaffenflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- TH Traufhöhe

1		
2	3	4
5	6	
7		

- 1= Art der baulichen Nutzung
- 2= Zahl der Vollgeschosse
- 3= Bauweise (o g)
- 4= Bauweise (E D H EQ)
- 5= Grünflächenzahl (GRZ)
- 6= Beschaffenflächenzahl (GFZ)
- 7= Höhe baulicher Anlagen

3. Bauweise, Baugrenze, Baulinie

- Baugrenze
- ↔ Firstrichtung
- o offene Bauweise
- SD Satteldach

5. Flächen für den überörtlichen Verkehr

- KR OAL-3** Kreisstraße

6. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegleitgrün
- Sichtdreieck mit Maßangabe
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt

7. Flächen für Versorgungsanlagen

- Trafo - Station

Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 137 Flurnummern
- bestehende Wohn-/Hauptgebäude
- bestehende Wirtschafts-/Nebengebäude
- vorhandene Grundstücksgrenzen
- zum abbruch vorgesehene Gebäude

9. Grünflächen

- öffentliche Grünflächen
- Bäume und Sträucher zu erhalten
- Bäume und Sträucher zu pflanzen
- Private Grünflächen

15. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Rasenpflaster

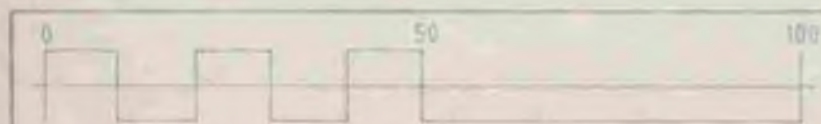
VERMESSUNGSAMT MARKTOBERDORF

SW 21-35-4

SW 21-35-5

SW 21-35-9

SW 21-35-10



M 1 : 1000



GEMEINDE GÖRISRIED  
Landkreis Ostallgäu

B e g r ü n d u n g :

Zum Bebauungsplan Nr. 3 der Gemeinde Görisried für das Gebiet "Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße" i. d. F. vom 16.03.1995.

Entwurfsverfasser: Landkreis Ostallgäu  
- Kreisplanungsstelle -  
Schwabenstraße 11  
  
87616 Marktoberdorf

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Geltungsbereich
- 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen
- 3. Lage und Bestand
- 4. Planung
- 5. Bodenordnende Maßnahmen
- 6. Umweltschutz
- 7. Erschließung
- 8. Karten
- 9. Verfahren

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan M 1 : 5 000
- 2 Flächennutzungsplanausschnitt M 1 : 5 000

## 1. Geltungsbereich:

Das Gebiet liegt am nördlichen Rand der Ortslage Görisried - nordwestlich der Marktoberdorfer Straße (OAL 3). Es wird begrenzt von einer Teilfläche der Fl.-Nr. 137, soweit dieses im Flächennutzungsplan als Gewerbefläche dargestellt ist, bzw. westlich der Marktoberdorfer Straße (OAL 3) auf eine Länge von ca. 190 m, gemessen dem nordöstlichen Grenzpunkt des bebauten Grundstückes Fl.-Nr. 260 in nördlicher Richtung. Durchschneidend hier in gerader westlicher Richtung das Grundstück Fl.-Nr. 137 von ca. 50 m Tiefe, dann in Richtung Süden von ca. 140 m durchschneidend die beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 137 u. 260/2, entlang der südlichen Grenze der Fl.-Nr. 260/2 in Richtung Osten und der Westgrenze des Grundstückes Fl.-Nr. 260. Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken Fl.-Nrn. 137, 156/2 Marktoberdorfer Straße (OAL 3), und 260/2 der Gemarkung Görisried.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen:

### 2.1 Veranlassung - Flächennutzungsplan -----

Die Gemeinde Görisried beabsichtigt im Zuge ihrer gemeindlichen Entwicklung einen Bebauungsplan für Gewerbeflächen aufzustellen. Der konkrete Bedarf ergibt sich für einen Betrieb, der wegen auslaufender Pachtverträge bzw. ungeeigneter und zu kleiner Betriebsräume dringend neue Gewerbeflächen benötigt.

### 2.2 Flächennutzungsplan -----

Die Vorgaben des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes genehmigt von der Regierung von Schwaben am 16.12.1992 stellen das betroffene Gebiet als Gewerbefläche dar. Südlich grenzt Mischbaufläche, westlich eine Grünzone an.

### 2.3 Bebauungsplan -----

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und ist somit aus ihm entwickelt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll gewährleistet werden, daß

- die nachwachsende einheimische Bevölkerung am Ort bleibt,
- auch baugestalterisch eine geordnete Ortserweiterung stattfindet,
- Gewerbebetriebe aus Englagen im Ort angesiedelt werden können und dem Ort als konkurrenzfähige Betriebe erhalten bleiben,
- konkurrierende Nutzungen wie Wohnen-Gewerbe-Landwirtschaft mit ihren unterschiedlichen Ansprüchen aufeinander abgestimmt und gesichert werden können und
- der Ortsbereich aufgrund der empfindlichen Lage eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfährt.

### 2.4 Regionalplan und Landesentwicklungsprogramm -----

Laut Regionalplan Allgäu (16), verbindlich erklärt am 28.11.1986, ist für die Gemeinde Görisried als regionalplanerische Funktion Landwirtschaft, Fremdenverkehr und Landschaftspflege festgelegt. Grundsätzlich sollen gemäß LEP B I 2.2.5 Abs. 2 alle Siedlungsgebiete grundsätzlich durch landschaftspflegerische und -gestalterische Maßnahmen in die Landschaft eingebunden werden.

...

Görisried gehört zum Mittelbereich Marktoberdorf. Hier soll bezüglich der gewerblichen Wirtschaft auf eine Sicherung des vorhandenen Arbeitsplatzangebotes hingewirkt werden. Dies gilt ebenso für die Sicherung des bestehenden Gewerbes und die Ergänzung der Branchenstruktur im gewerblichen Bereich.

### 3. Lage und Bestand:

#### 3.1 Lage und Größe des Baugebietes

-----

Das Baugebiet liegt ca. 400 m nördlich des Ortskerns von Görisried. Es wird im Osten von der Marktoberdorfer Straße (OAL 3) auf eine Länge von ca. 190 m und einer Tiefe von ca. 55 m bis 130 m der westlich anschließenden landwirtschaftlichen Grünflächen begrenzt. Zur vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebietes nach Süden grenzt ein Mischgebiet an. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 "In der Furche" mit einer Bebauung als Allgemeines Wohngebiet ist ein Abstand ca. 100 m gegeben. Das Gewerbegebiet ist ca. 0,6 ha groß.

Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:

Bahnhof Bodelsberg und Bahnhof Leuterschach	8 km
Bushaltstelle	200 m
Grundschule im Schulverband Unterthingau	200 m
Hauptschule in Unterthingau im Schulverband Unterthingau	9 km
Weiterführende Schulen in Marktoberdorf	14 km
Gemeindeverwaltung	250 m
VG Unterthingau	9 km
Mehrzweckhalle-Bolzplatz	500 m
Katholische Pfarrkirche	250 m
Versorgungsläden	200 m
Sportplatz	1 000 m

#### 3.2 Topographische, geologische und hydrologische Verhältnisse

-----

Das Gelände ist fast eben, es fällt nach Osten leicht ab. Der Boden besteht aus vorwiegend Kies mit Sand- und Lehmbeimengungen. Der Grundwasserstand liegt bei ca. 8 m unter der Terrain. Voraussichtlich sind keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Die Anordnung von Isolierungen gegen nichtdrückendes Wasser und von Dränagen wird empfohlen.

#### 3.3 Derzeitige Nutzungen

-----

Das Plangebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Grünfläche genutzt. Die gleiche Nutzung schließt nach Norden und Westen an und soll dort beibehalten werden.

### 4. Planung:

#### 4.1 Verkehr

-----

Das Baugebiet erhält über die Marktoberdorfer Straße Anschluß (OAL 3) an das örtliche und überörtliche Straßennetz.

...

#### 4.2 Bauliche Nutzung

-----

Die geplante Nutzung als gewerbliche Fläche soll als ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE-E) ausgewiesen werden und schließt im Süden an vorhandene Bebauung als Mischgebiet an. Ausnahmen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber sind zugelassen. Die Anzahl ist dabei auf eine Wohnung pro Betrieb beschränkt.

Das Gebiet ist ausschließlich produzierenden Gewerbebetrieben und ihnen zugehörigen Büro- und Verwaltungsbauten vorbehalten. Einzelhandelsbetriebe sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig. Die Ausweisung des Gewerbegebietes hat u. a. den Zweck, im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinde Görisried die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen, um so möglichst viele qualifizierte saisonunabhängige Arbeitsplätze für die einheimische Bevölkerung, insbesondere auch für Nebenerwerbslandwirtschaft zu schaffen.

Betriebe, deren Hauptzweck der Einzelhandel ist, bringen jedoch in der Regel nur wenige Arbeitsplätze mit sich, gefährden aber u. U. gleichzeitig den noch aktiven Geschäftsbesatz im nahen Ortsbereich, was einer Schwächung der Ortsmitte gleichkommt und eine gesunde Innenentwicklung des Ortes einleiten könnte.

Bezüglich des eingeschränkten Gewerbegebietes werden Nutzungsbeschränkungen erforderlich, die den flächenbezogenen Schallschutzpegel pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einhalten lassen. Dies ist eine Vorgabe des Flächennutzungsplanes und erforderlich wegen des südlich benachbarten Mischgebietes. Diese Gebietsbeschreibung ist aber auch erforderlich, weil die Gemeinde inzwischen beabsichtigt, östlich der Marktoberdorfer Straße, OAL 3, ein Misch- und Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Nähere Einzelheiten zum GE-E sind in Kapitel 6.1 Immissionsschutz beschrieben.

#### 4.3 Bauliche Gestaltung

-----

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nordwestlichen Ortseingang der Gemeinde, unmittelbar an der Kreisstraße OAL 3. Es ist deshalb selbstverständlich, daß auch gewerbliche Anlagen so anzulegen und zu gestalten sind, daß sie die Schönheit der Landschaft und des gewachsenen Ortsbildes in unmittelbarer Nachbarschaft nicht durch Maßstablosigkeit, aufdringliche Werbung usw. stören. Aus diesen Gründen werden Gestaltungsvorschriften für Gebäude, Werbeanlagen und Anpflanzungen nach § 9 Abs. 1 u. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 91 Abs. 3 BayBO erlassen. In Textteil und Planzeichnung des Bebauungsplanes sind deshalb Dachformen, Dachneigung, Dachfarben, Dachüberstände, Firstrichtung, Höhenlage der Gebäude im Gelände, Fassadengestaltung, Farbgebung usw. vorgegeben.

Bei allen Gebäuden im Planungsbereich ist die maximale Wandhöhe (WH) vorgegeben, um wenigstens ein gewisses Maß an landschaftlicher Einfügung zu gewährleisten. Außerdem sollen die Fassaden aus kleinklimatischen und ortsbildlichen Gründen mit Kletterpflanzen begrünt werden. Alle Einfriedungen müssen als bepflanzte Maschendrahtzäune ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

#### 4.4 Gründordnung

-----

Aus Gründen der Ökologie und des Landschafts- und Ortsbildes erscheint eine hohe Bewertung der Grünordnung notwendig.

...



In Textteil und Planzeichnung des Bebauungsplanes sind deshalb Festsetzungen vorgesehen, deren Einhaltung bei der Eingabeplanung des jeweiligen Bauvorhabens in einen Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen ist.

Entlang der OAL 3 wird eine öffentliche Grünfläche von 12 m bis 16 m Breite angelegt, die mit heimischen Bäumen und Feldgehölzen einen typischen Ortsrand bilden soll. Desgleichen sind Pflanzstreifen entlang der Grundstücke mit mindestens 5 m Breite anzulegen, die an die freie Landschaft grenzen. Diese Mindestbreiten sind notwendig, um den Aufbau einer ökologisch funktionsfähigen Feldgehölzpflanzung zu ermöglichen und gleichzeitig die nachbarrechtlichen Belange ausreichend zu berücksichtigen. Dabei ist zu beachten, daß dieser Pflanzstreifen in vollem Umfang gewährleistet ist und nicht durch Feuerwehrzufahrten, Lagerflächen, Stellplätze usw. beeinträchtigt wird. Pflegemaßnahmen sollen sich später auf den notwendigen Rückschnitt begrenzen.

Der mehrreihige Aufbau setzt sich stufenweise auf Sträuchern I. und II. Ordnung und Bäume I. und II. Ordnung, unterbaut mit Sträuchern I. Ordnung zusammen.

Entlang der West- und Südgrenze werden nur einzelne Baumgruppen festgesetzt, weil hier zu einem späteren Zeitpunkt das Baugebiet erweitert werden soll. Gemäß Flächennutzungsplan wird zwischen dem Gewerbegebiet und dem südwestlich angrenzenden geplanten Wohngebiet ohnehin eine breite Grünzone festzusetzen sein.

Festgesetzt wird weiter im Bereich der Erschließungsstraßen das Anlegen eines öffentlichen Grünstreifen mit Alleebäumen. Die Bäume sollen einen Höchstabstand von 10,0 m haben. Einfriedungen müssen jeweils mit Hecken eingepflanzt werden.

Bei Stellplätzen und Lagerplätzen soll durch wasserdurchlässige Bodenbeläge (z. B. Rasenpflaster mit breiten Humusfugen, sandgebundene Decken, Schotterrasen etc.) sowohl ein gesundes Kleinklima als auch ein noch ausgeglichener Wasserhaushalt des Grundstückes angestrebt werden. Weniger Oberflächenwasser durch Bodenversickerung entlastet auch Kanalisation und Kläranlage.

Die Grünordnungsmaßnahmen sollen mithelfen, den Staub zu filtern und Aufheizungen zu dämpfen, den Feucht- und Wasserhaushalt zu regulieren, dem Lärm- und Sichtschutz sowie Arten- und Bodenschutz zu dienen, durch Windschutz Energie zu sparen und die Neu- und Altbauten in das Orts- und Landschaftsbild einzugliedern. Sie sollen insbesondere die Voraussetzungen schaffen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu erhalten und weiter zu entwickeln.

## 5. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung der Grundstücke ist nicht erforderlich, da die Flächen, die als Erweiterungsflächen vorgesehen sind, im Besitz der Gemeinde sind.

## 6. Umweltschutz und Umweltgestaltung

### 6.1 Immissionsschutz

1. Die auf das Planungsgebiet einwirkenden bzw. vom Planungsgebiet verursachten Lärmimmissionen sind nach der DIN 18005 Teil 1 "Schallschutz im Städtebau" vom Mai 1987 zu ermitteln und nach dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 zu beurteilen. In diesem Beiblatt sind die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung angegeben. Entsprechend dieser Norm ist bei uneingeschränkten Gewerbegebieten von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags und nachts 60 dB(A)/m<sup>2</sup> auszugehen. Würde dieser Wert von den anzusiedelnden Betrieben beansprucht bzw. ausgeschöpft, so wären die schalltechnischen Orientierungswerte für das benachbarte geplante Wohngebiet (siehe Flächennutzungsplan) von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) erheblich überschritten.

Um diese schalltechnischen Orientierungswerte in der Nachbarschaft einhalten zu können, müssen die Schallimmissionen des Gewerbegebietes auf tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A)/m<sup>2</sup> beschränkt werden. Die zulässige Schalleistung eines anzuesiedelnden Betriebes ergibt sich dann aus der zulässigen Schalleistung pro m<sup>2</sup> und der Grundstücksgröße (F) in m<sup>2</sup> nach der Formel:

$$\text{Tag: } L_w = 55 \text{ dB(A)/m}^2 \text{ und } 10 \dots F$$

$$\text{Nacht: } L_w = 40 \text{ dB(A)/m}^2 + 10 \dots F$$

Schallhindernisse auf dem Ausbreitungsweg erhöhen die zulässige (immissionswirksame) Schalleistung.

Die vorgenannten Einschränkungen ergeben sich aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Rahmenbedingungen insbesondere im Hinblick auf die geplanten benachbarten Wohnbauflächen.

2. Für alle innerhalb dieses Gewerbegebietes zur Ausführung kommenden Nutzungen ist zum Bauantrag (auch bei Nutzungsänderungen) ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, daß 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 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.

## 6.2 Straßenverkehrslärm

-----

Für das Plangebiet ist nur der Ausbau der Planstraße mit Wendeschleife als reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr vorgesehen. Insofern sind keine planungsbeachtlichen Lärm- und Immissionsbelästigungen zu erwarten.

## 6.3 Landwirtschaft

-----

Von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung können Emissionen ausgehen, wie sie von einer landwirtschaftlichen Wirtschaftsform zu erwarten sind. Sie sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll durch eine geordnete Entwicklung die Verträglichkeit unterschiedlicher Nutzungen sichern. Die Zufahrt zu den westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Grünflächen ist über die geplante Stichstraße gesichert. Durch die Gewerbegebietsausweisung gehen zwar ortsnah landwirtschaftliche Flächen verloren, andererseits besteht sowohl hinsichtlich städtebaulicher Belange als auch der Verfügbarkeit entsprechender Grundstücksflächen derzeit keinerlei Alternative.

## 6.4 Abfallbeseitigung und Abfallbehandlung

-----

Die Abfallbehandlung obliegt dem Landkreis Ostallgäu. Die Gemeinden unterstützen den Landkreis nach den Grundsätzen der Amtshilfe bei der Erfüllung seiner Aufgaben entsprechend der jeweils geltenden Satzung.

...

Die Kompostierung der eigenen kompostierbaren Abfälle soll möglichst auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen, um andere Anlagen zu entlasten. Deshalb ist hierfür im Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Freiflächengestaltungsplan ein geeigneter Standort nachzuweisen. Durch Festsetzungen zu Standortnachweisen von Abfallagerungen sollen die jeweiligen Grundstücksnutzer angehalten werden, sich Gedanken über ihre Abfallverwertung zu machen.

Soweit auf den gewerblich genutzten Grundstücke Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis Ostallgäu nicht angenommen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentliche Abfallentsorgung zu übergeben. Die auf den gewerblich genutzten Grundstücken anfallenden Wertstoffe sind gesondert zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

## 6.5 Denkmalschutz

-----

1. Nach Abhub des Humusbodens - ist eine fachkundige Begehung darüber abzuhalten - um festzustellen, ob Findlingssteine gesichtet werden. Es könnte auf vor- und frühgeschichtliche Funde - Gräber - hindeuten.
2. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Augsburg, Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Prinzregentenstr. 11 a oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu sind unverzüglich zu verständigen.

## 7. Erschließung

### 7.1 Straßen

-----

Für das Plangebiet ist nur der Ausbau der Erschließungsstraße mit Wendeschleife als reine Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr vorgesehen. Insofern sind keine planungsbeachtlichen Lärm- bzw. Immissionsbelästigungen zu erwarten.

### 7.2 Wasserversorgung

-----

Die Wasserversorgung erfolgt über das zentrale Wasserversorgungsnetz und ist gesichert. Der Anschluß der noch nicht bebauten Grundstücke kann kurzfristig hergestellt werden.

### 7.3 Abwasserbeseitigung

-----

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalsystem zur bestehenden Kläranlage der Gemeinde Görisried. Bis zur Bezugsfertigkeit der Gewerbebauten ist der Kanalanschluß hergestellt.

### 7.4 Stromversorgung

-----

Das Allgäuer Überlandwerk GmbH 87401 Kempten, versorgt das Baugebiet mit Strom. Die künftigen Neubauten werden über Erdkabel versorgt.

### 7.5 Erschließungsträger

-----

Die Gemeinde Görisried führt die Erschließung mit Ausnahme der Stromversorgung selbst durch. Kommunale Erschließungsmaßnahmen werden entsprechend der jeweiligen öffentlichen Satzung umgelegt.

...

8. Karten

Die zur Verfügung stehenden Flurkarten im Maßstab 1 : 1 000 der Kartenblätter SW XXI-35-4 und SW XXI-35-5 entsprechen aus der Vergrößerung der Karte M 1 : 5 000. Maßstabsabweichungen und Ungenauigkeiten sind deshalb möglich.

9. Verfahren

Aufstellungsbeschuß	12.01.1995
Billigung des Entwurfes der Planzeichnung, dem Textteil und Begründung i. d. F. vom 12.01.1995 mit Beschluß; die öffentliche Auslegung gleichzeitig gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit benachbarter Gemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB	12.01.1995
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	18.01.1995
Amtliche Bekanntmachung zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	18.01.1995
Ortsübliche Bekanntmachung des Auslegungsbeschlusses gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, mit Auslegungsfrist, in der Zeit vom 31.01.1995 bis 03.03.1995	19.01.1995
Verständigung der Träger öffentlicher Belange, gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB sowie Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden § 2 Abs. 2 BauGB	25.01.1995
Behandlung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, sowie Nachbargemeinden mit Beschluß.	16.03.1995
Satzungsbeschuß mit Planzeichnung, Textteil und Begründung i. d. F. vom 16.03.1995	16.03.1995

Gemeinde Görisried, 16.03.1995  
LANDKREIS OSTALLGÄU

Marktoberdorf, 16.03.1995  
LANDKREIS OSTALLGÄU  
- Kreisplanungsstelle -

*Kugler*



(Kugler, 1. Bürgermeister)

*Abt*

(Abt)

# Gemeinde Görisried

Anlage 1

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet "Gewerbegebiet westl. der Marktoberdorfer Straße"

Übersichtsplan

M 1:5000



LANDKREIS OSTALLGÄU  
KREISPLANUNGSSTELLE, i.A

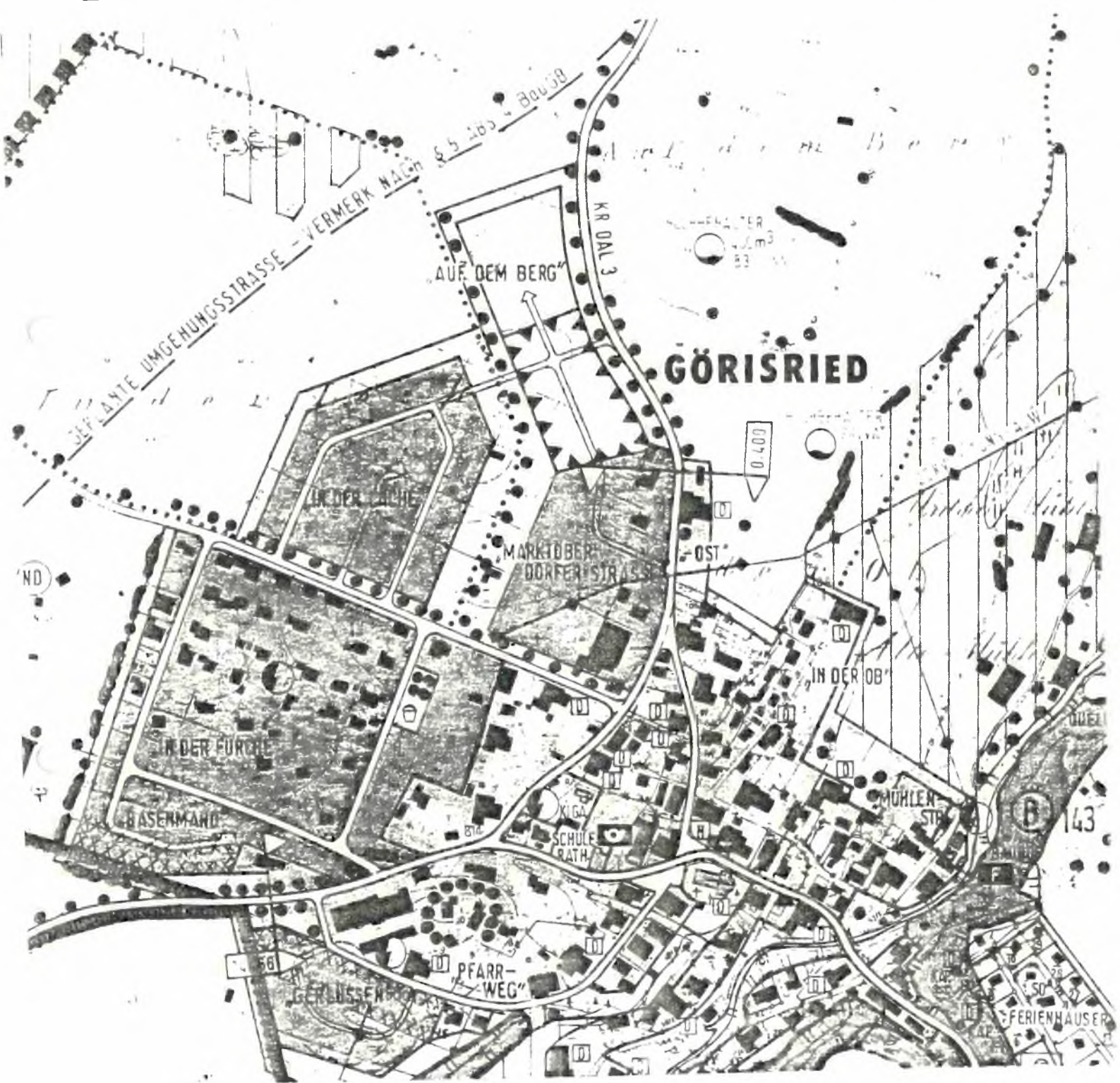
gez.: 12.01.1995 g

# Gemeinde Görisried

Bebauungsplan Nr.3 für das Gebiet "Gewerbegebiet westl. der Marktoberdorfer Straße"

FNP - Ausschnitt

M 1:5000



LANDKREIS OSTALLGÄU  
KREISPLANUNGSSTELLE, i.A.

gez.: 12.01.1995 g