

SATZUNG
der Gemeinde Görisried
für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3
für das Gebiet „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“
vom 11.10.2000

Aufgrund der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04. August 1997 (GVBl. S. 433, ber. 1998 S. 270) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 1998 (GVBl. S. 439) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. März 1999 (GVBl. S. 86) erlässt die Gemeinde Görisried folgende Satzung:

§ 1
Inhalt des Bebauungsplanes

Für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 für das Gebiet „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“ gilt die von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung i. d. F. vom 11.10.2000. Der 1. Änderung und Erweiterung ist eine Begründung i. d. F. vom 11.10.2000 beigelegt.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind
Gartenbaubetriebe
Tankstellen
Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Tankstellen nicht zulässig.
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 BauNVO
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
Ausnahmsweise zugelassen sind jedoch max. 1 Wohnung pro Betriebs-
grundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal oder Betriebsinhaber/
Betriebsleiter.
Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO werden die gewerblichen Bauflächen in ihrer Nutzung bezüglich des Immissionsschutzes nach § 13 eingeschränkt.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung/Größe der Baugrundstücke

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 (WH) wird wie folgt festgesetzt:

MI	6,30 m
GE	6,80 m.

Die Wandhöhe wird von Oberkante natürlichem bzw. festgesetztem Gelände bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand gemessen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen im Mischgebiet auf 3 Wohnungen pro Wohngebäude begrenzt. Anstelle einer Wohneinheit können max. 2 Ferienwohnungen oder max. 3 Gästezimmer eingerichtet werden, sofern eine Vermietung auf Dauer an einen wechselnden Personenkreis sichergestellt ist.
6. Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Gewerbegebiet 1.200 m², im Mischgebiet 600 m².

§ 4 Bauweise

Im Geltungsbereich gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO wobei im Mischgebiet nur Einzelhäuser zulässig sind.

Ausnahmen für Gewerbegebiet:

Sofern besondere betriebliche Gegebenheiten Gebäude mit einer Länge größer als 50,00 m erforderlich machen, ist der Baukörper entsprechend zu gliedern, z. B. dadurch, daß mindestens nach 40,00 m Baukörperlänge ein schmaler Verbindungstrakt eingeschoben wird, dessen Gestaltung eine deutliche Zäsur in der Gebäudefront darstellt.

§ 5 Garagen/Stellplätze/Nebengebäude

1. Im Mischgebiet sind pro Wohneinheit (WE) mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Für Ferienwohnungen gem. § 3 Ziff. 5 ist pro Wohneinheit mindestens 1,0 Stellplatz nachzuweisen.
2. Soweit Garagen oder überdachte Stellplätze nicht in das Gebäude integriert oder angebaut werden, sind sie innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der ausgewiesenen Flächen (Planzeichen 15.3) zu errichten. Benachbarte Garagen entlang einer gemeinsamen Grenze sind in gestalterischer Hinsicht aufeinander abzustimmen.
3. Für Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer mit der gleichen Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden und ein Abstand von mind. 5,0 m zur Strassenbegrenzungslinie vorgeschrieben.
4. Offene Stellplätze und Vorplätze vor Garagen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Bei größeren Stellplatzanlagen sind diese zu durchgrünen und je 5 Stellplätze mit mind. 1 Baum zu bepflanzen.
5. Garagenzufahrten sind ohne Tore zum Straßenraum zu gestalten.

§ 6 Gestaltung der Gebäude

1. Die Hauptfirstrichtung ist bindend. Für untergeordnete Bauteile und Garagen kann von der Hauptfirstrichtung abgewichen werden.
2. Für sämtliche Gebäude sind nur Sattel-/Pulldächer zulässig
Mischgebiet 28 – 35° DN
Gewerbegebiet 7 – 26° DN
Der Dachüberstand muß an allen Seiten der Gebäude mindestens 0,60 m betragen. Die Dachdeckung hat mit kleinteiligem naturrotem bzw. braun-rotem Bedachungsmaterial oder mit nichtreflektierendem Leichtbedachungsmaterial zu erfolgen. Für die Gestaltung von Dachaufbauten und Giebeln sind die Rahmenbedingungen und Gestaltungsmerkmale (siehe Anlage) maßgebend.
3. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen ist ein Kniestock mit max. 0,50 m und bei Garagen/Nebengebäuden mit max. 0,35 m Höhe zulässig. Ausgenommen hiervon ist, wenn das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss ausgeführt wird. Als Maß der Kniestockhöhe gilt die senkrechte Entfernung von der Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette.
4. Die Höhenlage der Gebäude ist unter Berücksichtigung der festgesetzten Wandhöhe (§ 3 Abs. 4) der baulichen Anlage und des Geländes im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen.
5. In den Gewerbegebieten sind für begründete betriebstechnische Erfordernisse von vorgenannten Absätzen Ausnahmen nach Maßgabe durch die Gemeinde möglich.

§ 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. Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoßfußboden angebracht sein.
3. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben sind unzulässig.
4. Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht zulässig. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren, da sie den Zielen eines harmonischen Ortsbildes widerspricht.
5. Werbeanlagen auf dem Dach sind nicht zulässig.

§ 8 Einfriedungen

1. Einfriedungen in den Gewerbegebieten dürfen entlang der öffentlichen Straße bzw. entlang der Grundstücksgrenzen aus Maschendraht bzw. Drahtgitter mit senkrechten Stahlsäulen bis max. 2,00 m Höhe angebracht werden. Sockel sind unzulässig.
2. Einfriedungen im Mischgebiet dürfen entlang der öffentlichen Straße als Holzzäune mit senkrechten Latten bis max. 0,90 m Höhe ohne Sockel ausgebildet werden. Als seitliche oder rückwärtige Einfriedung sind auch Maschendrahtzäune zulässig.
3. Alle Maschendraht- oder Drahtgitterzäune sind dicht zu hinterpflanzen.

§ 9 Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen

1. Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitgehendst zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig.
2. Abgrabungen zur teilweise Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.

§ 10 Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zur größtmöglichen Versickerung zu versehen.
2. Lagerplätze sind mit Hecken gemäß Artenliste 2 und 3 dicht einzupflanzen.
3. Die Höhe der Ablagerungen darf 3,0 m nicht überschreiten.
4. Schrottplätze sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur in Lagerhallen zulässig.
5. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei kurzfristiger Zwischenlagerung zulässig.

§ 11 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen bzw. von Anpflanzungen ab einer Höhe von 0,90 m über der Strassenoberkante freizuhalten.

§ 12 Grünordnung, Landschaftspflege, Oberflächenwasser

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes und die festgesetzten Flächen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenliste zu bepflanzen und in dieser Weise zu unterhalten. Bei Grundstücken < 1 500 qm sind pro 300 qm Grundstücksfläche und bei Grundstücken > 1 500 qm sind pro 400 qm Grundstücksfläche mindestens 1 Baum der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen.
2. Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflanzstreifen zu gliedern. Es ist 1 Baum nach Artenliste 1 und 2 für 5 Stellplätze zu pflanzen und zu erhalten.
3. Feuerwehrezufahrten sind als Schotterrassen oder mit Rasenpflaster auszubilden.
4. Fassaden sollen in geeigneter Lage flächig begrünt werden. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.
5. Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan darzustellen und mit dem Bauantrag einzureichen.
6. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück möglichst weitflächig zu versickern.
7. Die Bodenversiegelung der Freiflächen ist so gering wie möglich zu halten und nur auf stärker verschmutzten Flächen zulässig. Sie ist im Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

§ 13 Immissionsschutz

1. Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m² Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet.

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{WA,im}$

Teilfläche des Gewerbegebietes	Flächenbezogene Schalleistungspegel in dB(A)/m ²	
	tags	nachts
E 1	55	40
E 2	60	45

Die Schalleistungspegel beziehen sich auf den Rand des südlich nach dem Flächennutzungsplan ausgewiesenen Wohngebietes.

Hinweis:

Die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit eines Betriebes mit den benachbarten Wohnnutzungen überprüfen zu können. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei, insbesondere bei Immissionsorten auf den direkt benachbarten Grundstücken des Gewerbegebietes, die aktuellen Immissionsschutzanforderungen (Immissionsrichtwerte der TA Lärm) einzuhalten.

2. Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung durch ein qualifiziertes Ingenieurbüro nachzuweisen.
Von der Vorlage eines Gutachtens kann befreit werden, wenn aus dem Bauantrag und der Betriebsbeschreibung hervorgeht, daß keine lärmrelevanten Maschinen, Betriebs-
teile oder sonstige Einrichtungen vorgesehen sind.
3. Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:
 - Schallabstrahlende Fläche: Grundstücksfläche ohne private Grünflächen
 - Schallausbreitungsrechnung: DIN 18005, Teil 1, Ausgabe Mai 1987, ebenes Gelände, keine Abschirmungen auf dem Ausbreitungsweg
 - Schallquellenhöhe: 1 m über ebenem Gelände
4. In den weiteren Gewerbegebietsflächen 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 in erheblichem Umfang Lösemittel, lösemittelhaltige Zubereitungen oder sonstige geruchsintensive Stoffe verarbeiten oder anwenden.
5. Bei der Grundrißgestaltung von Wohnhäusern im Mischgebiet an der Marktoberdorfer Straße ist darauf zu achten, daß zum Lüften notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern möglichst auf die vom Verkehrslärm abgewandte Westseite angebracht werden.

§ 14

Genehmigung Wohneigentum/Teileigentum

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß § 22 Abs. 1 und 2 BauGB festgesetzt, daß die Begründung oder Teilung von Wohneigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes – WEG), von Wohnungserbbaurecht oder Teilerbbaurecht (§ 30 WEG) und von Dauerwohnrecht oder Dauernutzungsrecht (§ 31 WEG) der Genehmigung (§ 22 Abs. 6 BauGB) unterliegt.

§ 15

Inkrafttreten

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Es folgen nach der Unterschrift weitere Hinweise und Empfehlungen (Nrn. 1 bis 6) sowie als Anlage die Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten.

Görisried, 03. JULI 2001
GEMEINDE GÖRISRIED


Kugler, Erster Bürgermeister



Hinweise und Empfehlungen

1. Landwirtschaftliche Emissionen

Von benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen können Emissionen ausgehen wie sie von landwirtschaftlichen Wirtschaftsformen zu erwarten sind. Sie sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.

2. Denkmalschutz

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

3. Versorgungsleitungen

3.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, etc. nur als Erdkabel erlaubt.

3.2 Um ausreichend Baumbepflanzungen entlang der Straßen entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, daß ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

3.3 Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

3.4 Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen.

4. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

4.1 Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten.

4.2 Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.3 Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Ostallgäu zu überlassen.

4.4 Soweit eine Befreiung von der Biotonne erteilt werden kann, ist die Eigenkompostierung durchzuführen. Auf das Merkblatt „Kompostierung von Gartenabfällen“ des Landratsamtes Ostallgäu wird verwiesen.

4.5 Bei Hinterliegergrundstücken insbesondere im Mischgebiet sind die Mülltonnen zur Entsorgung am Rand der öffentlichen Straße aufzustellen.

5. Hinweisbeschilderung

Die Gemeinde wird eine einheitliche Werbefläche auf einer Gemeinschaftswerbetafel am Zufahrtsbereich zum Gewerbegebiet anbieten deren Benutzung privatrechtlich zwischen der Gemeinde und den Gewerbetreibenden geregelt wird.

6. Bepflanzung/Artenliste

Die in der Bebauungsplanzeichnung und im Freiflächengestaltungsplan festgesetzten und dargestellten Bepflanzungsmaßnahmen sollen bis spätestens 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres abgeschlossen sein.

Auf den Freiflächen sind pro Grundstück von Artenliste 1 und 2 je 25% und von Artenliste 3 ca. 50% Anteil zu verwenden. Dabei sind von der Artenliste 1 und 2 mindestens 3 und von der Artenliste 3 mindestens 5 verschiedene Arten auszuwählen.

Bei der Gestaltung kann aus folgenden einheimischen Arten ausgewählt werden:

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)

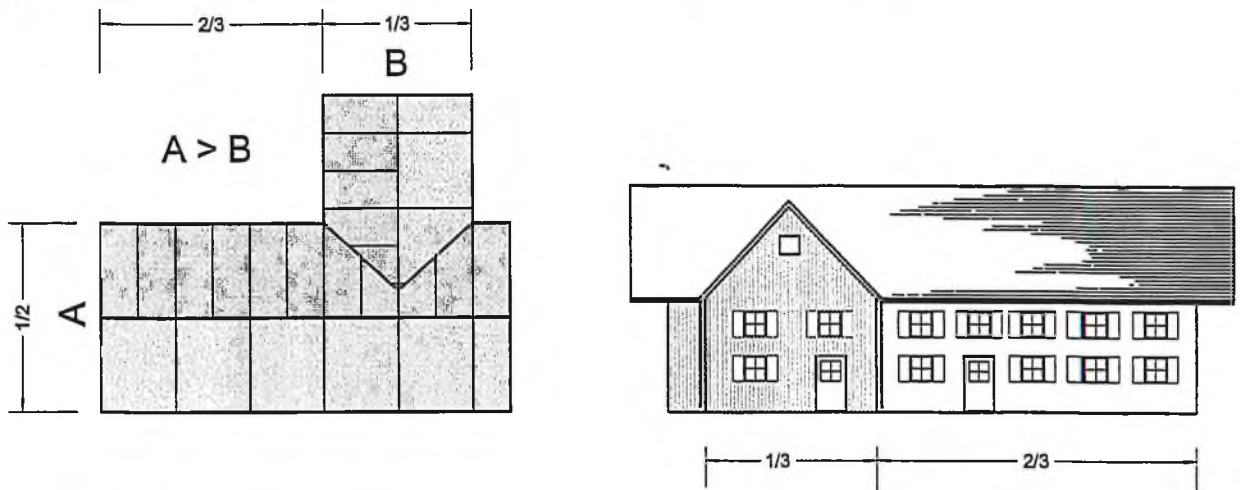
Viburnum lantana (Schneeball)

Rosa rugosa

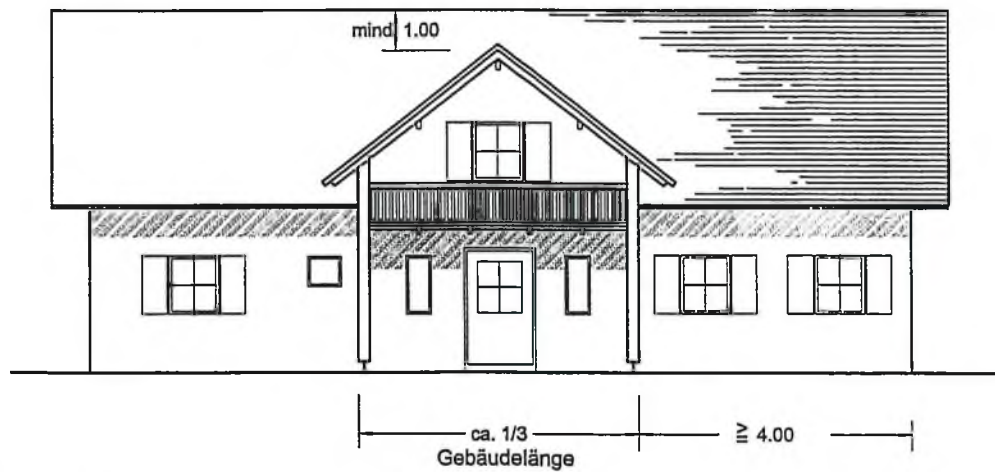
Rosa multiflora

Rahmenbedingungen für die Gestaltung von Dachaufbauten

Widerkehr



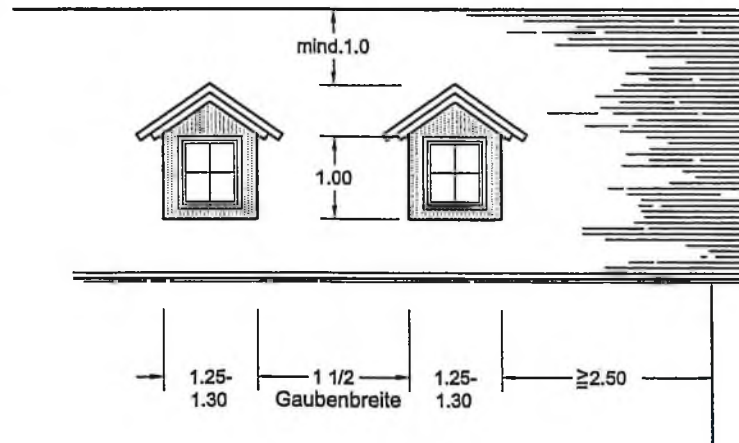
Standgiebel / Quergiebel



Dachgaube

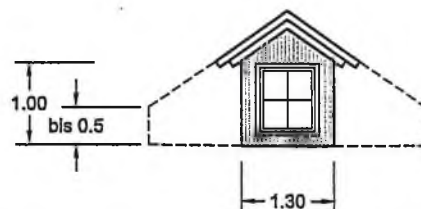
Regeldachneigung 35°

unter 28° keine



Giebelgaube

30 - 35°



BEGRÜNDUNG

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 für den Bereich „Gewerbegebiet westlich der Marktoberdorfer Straße“ in der Fassung vom 11.10.2000.

Entwurfsverfasser:

Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu, Schwabenstraße 11, 87616 Marktoberdorf

- Anlage 1: Übersichtsplan im Maßstab 1 : 5000
- Anlage 2: Rechtskräftiger Flächennutzungsplanausschnitt im Maßstab 1 : 5000
- Anlage 3: Änderungsverfahren Flächennutzungsplan
- Anlage 4: Genehmigter Bebauungsplan Nr. 3 von 1995
- Anlage 5: Regenwasserspeicher – Brauchwassernutzung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt die Grundstücke bzw. Teilflächen aus den Grundstücken mit den Flurnummern der Gemarkung Görisried: 260/2, 260/3, 260/5, 137, 156/2 (OAL 3), 106.

Der Bebauungsplan befindet sich im Norden des Ortes Görisried und erweitert den seit 1995 genehmigten Bebauungsplan Nr. 3 „Gewerbegebiet westlich Marktoberdorfer Straße“. Das Erweiterungs- und Änderungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden: von der Grünlandfläche der Fl.-Nrn. 137, 260/2
- Im Osten: von der Kreisstraße OAL 3
- Im Süden: von der bestehenden Bebauung an der Marktoberdorfer Straße und der Grünlandfläche der Fl.-Nr. 261
- Im Westen: von der Grünlandfläche der Fl.-Nrn. 261, 260/2

2. Veranlassung und Bedarf

Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes wird aus verschiedenen Gründen erforderlich:

- In der Ortslage der Gemeinde Görisried hat ein Betrieb seine Produktion eingestellt. Es ist fraglich, wie lange noch der angegliederte Verpackungsbetrieb besteht. Damit sind zahlreiche Arbeitsplätze in der Ortschaft verlorengegangen und es steht zu befürchten, daß weitere Arbeitsplätze verlorengehen.
- Die Gemeinde möchte nicht nur Wohngemeinde sein, sondern ihren Bürgern auch eine Beschäftigung vor Ort bieten, um Pendlerbewegungen einzuschränken. Weiterhin ist eine Gemeinde mit Arbeitsplätzen vor Ort in allen Bereichen attraktiver und die Einnahmemöglichkeiten verteilt.
- Der Gemeinde ist es gelungen, einen metallverarbeitenden Betrieb für eine Ansiedlung zu gewinnen. Die Änderung und Erweiterung wird erforderlich, um dessen Flächenansprüche zu sichern, aber auch, um für weitere Ansiedlungen geeignetere Grundstückszuschnitte zu erhalten und den Eigenbedarf des betroffenen Grundstückseigentümers zu befriedigen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Bebauungsplan läßt sich nicht vollständig aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan entwickeln. Dies macht die Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bebauungsplan einschließlich eines Umgriffs nach Westen erforderlich. Die städtebaulichen Grundzüge werden nicht berührt, weil die betroffenen Segmente: Gewerbefläche, Mischgebiet, Wohngebiet sowie Grünfläche im genehmigten Flächennutzungsplan alle vorhanden sind. Aufgrund heutiger Anforderungen an ein Gewerbegebiet müssen jedoch dessen Grundstückszuschnitte optimal gestaltet werden, was eine Ausweitung nach Westen erfordert und deshalb ein Verschieben der vorgenannten Flächen bedingt.

Von der Gemeinde wird deshalb aus vorgenannten Gründen das Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB angewandt und durchgeführt.

4. Lage und Bestand

4.1 Städtebau

Das Bebauungsplangebiet liegt am nördlichen Ortsrand mit direktem Anschluß an die Kreisstraße OAL 3 in Richtung Unterthingau. Der Bereich nach Süden ist von Wohngebäuden geprägt, während im Südosten ein landwirtschaftlicher Betrieb angesiedelt ist. Der restliche Bereich nach Norden, Osten und Westen wird nahezu ausschließlich von der freien Landschaft mit landwirtschaftlicher Grünlandnutzung geprägt.

Das derzeit unbebaute Gelände weist eine leichte Hanglage von Süden nach Norden mit ca. 3 m Höhenunterschied auf (814 – 817 m üNN).

4.2 Infrastruktur

In der Gemeinde Görisried sind die wesentlichen Versorgungseinrichtungen vorhanden.

4.3 Erschließung/Verkehr

Das Plangebiet wird direkt von der Kreisstraße OAL 3 tangiert. Derzeit bestehen noch keinerlei weitere Erschließungsflächen.

4.4 Geologie

Beim Boden ist von bindigen bis stark bindigen Moränenkiesen auszugehen. Voraussichtlich sind keine besonderen Maßnahmen zur Herstellung eines tragfähigen und sicheren Baugrundes erforderlich. Über den Grundwasserstand liegen keine Erkenntnisse vor. Bisherige Bodenaufschlüsse lassen vermuten, daß im Bebauungsplangebiet keine Versickerung möglich ist.

4.5 Nutzungen

Obwohl für die größere Teilfläche ein rechtskräftiger Bebauungsplan schon längere Zeit vorliegt, wird die gesamte Fläche derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt.

4.6 Ökologie

Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung ist keine besonders schützenswerte Fauna und Flora gegeben. Weiterhin sind in dem gesamten Gebiet kein schützenswerter Baum- oder Buschbestand oder sonstige ökologische Strukturen gegeben.

5. Planung

5.1 Städtebauliche und landschaftspflegerische Planungsziele

- Stärkung und Verbesserung der gewerblichen Ansiedlungssituation
- Stärkung und Verbesserung der Arbeitsmarktsituation
- Verbesserung der Ortsrandeingrünung von Norden.

5.2 Verkehr

Das Baugebiet erhält über die Marktoberdorfer Straße Anschluß an die Kreisstraße OAL 3 und damit an den Ortskern Görisried und an das überörtliche Straßennetz. Der Einmündungsbereich wurde etwas nach Norden verschoben, um dem südlich geplanten Baugrundstück einen besseren Zuschnitt zu gewährleisten. Die Grundstücksteilung wurde bei dem bereits bebauten Grundstück mit der Fl.-Nr. 260 anders als im Bebauungsplan seinerzeit vorgeschlagen vorgenommen. Die Erschließungsstraße endet nach ca. 90 m nach wie vor mit einer Wendeschleife. Dies bleibt allerdings eine vorübergehende Situation. Die Wendeschleife wurde gegenüber dem bisherigen Entwurf nach Norden geklappt. In der beschlossenen Änderung des FNP wird die spätere Fortführung der Stichstraße nach Norden in der Übersicht dargestellt. Die Fahrbahn ist 6,00 m breit. Die Randstreifen werden als Schotterterrassen – überfahrbar – ausgebildet. Die Wendeschleife erhält eine begrünte Insel, einen asphaltierten kleineren Durchmesser von 16 m bis 18 m, der für den normalen Wendeanpruch von PKW und kleinen Lieferfahrzeugen ausreicht. Der übrige Wendebereich soll mit Rasenschotter ausgebildet werden und zwar aus Gründen des Landschaftsbildes, der Reduzierung der Bodenversiegelung und der späteren Einbeziehung in die angrenzenden Grundstücke.

5.3 Bauliche Nutzung

Im südlichen Bebauungsplanbereich zur bestehenden Ortsrandbebauung soll das im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet mit verbesserten Grundstückszuschnitten übernommen werden.

Dies gilt in gleichem Maß für die Gewerbegebietsausweisung entlang der Kreisstraße OAL 3. Die Gewerbegebietsnutzung südlich der geplanten Erschließungsstraße beinhaltet im wesentlichen die Vergrößerung des Bebauungsplangebietes mit einer auf die Bedürfnisse eines ansiedlungswilligen Betriebes zugeschnittenen Grundstücksgröße und –aufteilung.

In den gewerblichen Flächen sind Tankstellen und die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, ausgenommen eine Betriebsleiterwohnung, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Wegen der künftigen südlichen Wohngebietsflächen gemäß Flächennutzungsplan sind die südlich der Erschließungsstraße liegenden Gewerbegebietsflächen durch Lärmgrenzwerte (55/40 dB(A)) eingeschränkt.

5.4 Bauweise

Um eine möglichst angepaßte Ortsrandbebauung auch durch eine gewerbliche Bebauung zu erreichen, wurde die Höhenentwicklung durch max. Wandhöhen und Zweigeschossigkeit begrenzt. Während im Mischgebiet die Dächer entsprechend dem angrenzenden Bestand enger festgesetzt sind, besteht in den gewerblichen Flächen entsprechend den Erfordernissen der gewerblichen Bauten die Dachflächengestaltung in Form von Pult-/oder Satteldächern mit 7° - 26° Dachneigung zur Wahl.

Im gesamten Planbereich gilt die offene Bauweise, wobei für gewerbliche Bauflächen Ausnahmeregelungen gegeben sind.

5.5 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Flächen sowie durch die Grund- und Geschoßflächenzahlen. Entsprechend den vorgesehenen gewerblichen Nutzungen wurden die Baugrenzen so großzügig bemessen, daß sich ausreichend dimensionierte gewerbliche Baukörper entwickeln können, aber auch im Randbereich ausreichende Flächen zur Eingrünung entstehen. Weiterhin wurden für die Gebietsbereiche Mindestgrößen der Grundstücke festgelegt.

Entsprechend dem ländlich strukturierten Ort wurden die zulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen erheblich reduziert, um eine angepaßte Gebäudestruktur zu erreichen.

5.6 Flächenbilanz

Das Baugebiet umfaßt insgesamt ca. 24.286 m² und gliedert sich wie folgt auf:

Gewerbegebiet	15.154 m ²	62 %
Mischgebiet	4.809 m ²	20 %
Straßenflächen/-begleitgrün	4.323 m ²	18 %
Gesamtfläche	24.286 m ²	100 %

5.7 Innere Grünflächen – Siedlungsökologie

Zur inneren Durchgrünung des Baugebietes wird vorgeschlagen, Großbäume in lockeren Abständen entlang der Erschließungsstraße innerhalb der Grundstücke zu pflanzen. Diese Bäume können gleichzeitig der erforderlichen Eingrünung von Stellplatzflächen dienen. Zur Kreisstraße OAL 3 ist ein 10 m breiter privater Grünstreifen festgesetzt, der mit heimischen Großbäumen, Büschen und Sträuchern bepflanzt werden soll. Diese Grünfläche kann auch modelliert als kleiner Wall ausgebildet werden, wobei bei einem Wall und der Bepflanzung die Sichtbrücken freizuhalten sind.

Nach Süden ist ebenfalls ein privater Grünstreifen festgesetzt, der ebenfalls mit heimischen Bäumen, Büschen und Sträuchern zu bepflanzen ist. Diese Begrünung dient zunächst als Ortsrandeingrünung in die freie Landschaft und wird langfristig Ergänzung des geplanten Grünstreifens gemäß Flächennutzungsplan zum künftigen Wohngebiet.

Nachdem das Gewerbegebiet sich nordwestlich erweitern soll, sind an diesen Grundstücksgrenzen keine Begrünungsmaßnahmen vorgesehen.

5.8 Baugestaltung

Die rechtlichen Grundlagen für die Festsetzungen der Gestaltung im Bebauungsplan leiten sich aus Art. 98 BayBO i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB ab. Entsprechend dem Gebietscharakter und der Einsehbarkeit wurden Festsetzungen vor allem bezüglich des Daches und der Wandhöhen getroffen.

Im Mischgebiet gelten zusätzlich die Rahmenbedingungen und Gestaltungsmerkmale für Dachaufbauten.

Wünschenswert ist, daß die Fassaden verputzt und hell gestrichen bzw. mit Holzschalungen ausgeführt werden.

Die fertige Fußbodenhöhe ist im Einvernehmen mit der Gemeinde festzulegen, wobei die fertigen Wandhöhen mit massgebend sind.

Weiterhin darf das Gelände nur mit weichen Erdböschungen und ohne Stützmauern den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.

5.9 Garagen und Nebengebäude

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, wobei sie sich insbesondere in der Dachgestaltung am Hauptgebäude orientieren müssen.

6. Bodenordnende Maßnahmen

Die Gemeinde wird im Besitz des Geländes sein bzw. mit den Grundstückseigentümern entsprechende Vereinbarungen treffen, daß die Erschließungsmaßnahmen und die zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke möglich wird.

7. Immissionen, Naturschutz, Umweltgestaltung

7.1 Immissionsschutz – Landwirtschaft

Von dem bestehenden landwirtschaftliche Betrieb Marktoberdorfer Straße 12 und der benachbarten Grünlandfläche können durch die ortsübliche landwirtschaftliche Bewirtschaftung Emissionen hinsichtlich Lärm, Staub und Geruch ausgehen. Diese sind unvermeidlich und müssen hingenommen werden.

7.2 Immissionsschutz – Verkehr

Das Planungsgebiet wird im östlichen Bereich den Verkehrslärmimmissionen der OAL 3 (Marktoberdorfer Straße) ausgesetzt. Diese Straße wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 1995 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 1729 Kfz bei einem Lkw-Anteil von ca. 10,5 % auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen“ in 10 m Entfernung von der Straßenachse folgende Beurteilungspegel der Straßenverkehrsgeräusche:

tagsüber	62 dB(A)
nachts	55 dB(A)

Bei der Bauleitplanung sind die „Schalltechnischen Orientierungswerte“ des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ als Bewertungsmaßstab heranzuziehen. Gemäß dieser Norm gelten für Mischgebiete bzw. Dorfgebiete folgende schalltechnischen Orientierungswerte:

tagsüber	60 dB(A)
nachts	50 dB(A)

Ein Vergleich zeigt, daß diese Orientierungswerte tags und nachts **erheblich** überschritten werden. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist, können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden. Diese betragen für Mischgebiete

tagsüber	64 dB(A)
nachts	54 dB(A)

Auch diese Werte werden nachts überschritten, so daß Schallschutzmaßnahmen unumgänglich sind. Da aufgrund der bestehenden Situation aktive Schallschutzmaßnahmen an der Straße nicht in Frage kommen, müssen am Gebäude passive Schallschutzmaßnahmen vorgenommen werden, die im Bebauungsplan festgesetzt werden.

7.3 Immissionsschutz - Bebauung

Aufgrund des gemäß Flächennutzungsplan künftig im Süden geplanten Wohngebietes wurden zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche in der Umgebung des Gewerbegebietes Nutzungsbeschränkungen für die Gewerbeflächen festgesetzt. Dies erfolgt in der Satzung in der Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Zusammen mit dem geplanten Grünstreifen dürfte damit ein ausreichender Lärmschutz für das künftige Wohngebiet erreicht werden.

7.4 Grünordnung

Nachdem das Gelände bisher nur intensiver landwirtschaftlicher Nutzung unterlag und keine zusätzlichen schützenswerte Bereiche aufweist, sind keine besonderen grünordnerischen Maßnahmen festzusetzen.

7.5 Wasserwirtschaft

Aufgrund der Topographie und Gegebenheiten sind keine wasserbaulichen Maßnahmen erforderlich.

7.6 Abfallbeseitigung/Abfallverwertung

Die Abfallbeseitigung ist gemäß Satzung des Landkreises Ostallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

Auf das Merkblatt des Landkreises Ostallgäu wird verwiesen. Eine Eigenkompostierung soll auf dem jeweiligen Grundstück selbst erfolgen.

Bei Hinterliegergrundstücken sind die Mülltonnen zur Entsorgung am Rand der öffentlichen Straße aufzustellen.

7.7 Altlasten

Nach den vorliegenden Erkenntnissen befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine altlastenverdächtigen Ablagerungsflächen.

8. Erschließung

8.1 Straßen

Die Kreisstraße OAL 3 soll im Bebauungsplanbereich ausgebaut werden. Die geplante neue Trasse ist im Bebauungsplan enthalten und beinhaltet einen leicht nach Westen verschobenen Radius gegenüber der bisherigen Trasse. Aus diesem Grund kommt auch das notwendige Sichtdreieck für die Einmündung der neuen Erschließungsstraße noch auf die Flur-Nr. 106 mit Teilflächen zu liegen.

Wann die Kreisstraße ausgebaut wird, ist derzeit noch nicht bekannt.

Mit den Planarbeiten für die Erschließung des Bebauungsplangebietes ist das Büro Kolb + Mooser, Kaufbeuren, beauftragt.

Die Straße soll in einfacher Bauweise mit 6,0 m Breite und beidseitigen 1,50 m breiten Randstreifen als Schotterrasenfläche oder Gehweg ausgebildet werden.

Der im 1. Abschnitt geplante Wendehammer soll in einfacher Form mit Schotterrasen ausgebildet werden und bei der künftigen Erweiterung als Restgrundstück an die angrenzenden Grundstücke je nach Gegebenheit zugeteilt werden.

8.2 *Wasserversorgung*

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

Eine Regenwasserspeicherung mit Brauchwassernutzung kann gemäß örtlicher Satzung erfolgen. In diesem Fall sind die entsprechenden Auflagen der Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 zu beachten und eine fachtechnisch einwandfreie Installation zu gewährleisten.

8.3 *Abwasserbeseitigung/Oberflächenentwässerung*

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das gemeindliche Kanalsystem (Trennsystem) zur bestehenden vollbiologischen Kläranlage der Gemeinde Görisried. Dies gilt auch für das Oberflächen- und das Überlaufwasser, soweit es nicht an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden kann.

Für gewerbliches Abwasser ist die mögliche wasserrechtliche Genehmigungspflicht nach Art. 41 c BayWG zu prüfen.

8.4 *Stromversorgung*

Die Stromversorgung ist durch den Anschluß an das Versorgungsnetz des Allgäuer Überlandwerkes, Kempten, gesichert. Im Einmündungsbereich der geplanten Erschließungsstraße in die Kreisstraße ist der Standort für eine Trafostation ausgewiesen. Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln wird angestrebt.

8.5 *Telekommunikation*

Die Versorgung des Gebietes mit Erdkabeln wird angestrebt. Deshalb wird den Bauherren empfohlen, zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze Leerrohre mit dem Durchmesser 50 auf eigene Kosten zu verlegen.

Mit dem Maßnahmenträger ist rechtzeitige Terminabstimmung notwendig.

8.6 *Erschließungsträger*

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

9. **Karten**

Das Kartenblatt SW 21-35-9 wurde vom Vermessungsamt Marktoberdorf zur Verfügung gestellt.

Görisried, 11.10.2000
GEMEINDE GÖRISRIED



Kugler, Erster Bürgermeister

Marktoberdorf, 11.10.2000
KREISPLANUNGSSTELLE
des Landkreises Ostallgäu
i. A.

Frenz, Leiter der Kreisplanungsstelle