

## Gemeinde Altenstadt

## Landkreis Weilheim-Schongau

### A) Satzung der Gemeinde Altenstadt für den Bebauungsplan Nr. 26 „An der südlichen Keltenstraße“

#### Aufgrund

- des §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung 1990 - PlanzV 90),
- dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG),
- Bayer. Denkmalschutzgesetz
- Bundesimmissionsschutzgesetz
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Altenstadt folgende Satzung:

#### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes „An der südlichen Keltenstraße“ liegt am östlichen Ortsrand von Altenstadt. Das Gebiet grenzt unmittelbar südlich an den bestehenden Bebauungsplan Nr. 13 „Altenstadt Ost“ und westlich an die Bundesstraße 17, die gleichzeitig die Gemarkungsgrenze zur Stadt Schongau darstellt, an. Der südlich der Schongauerstraße liegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 13 „Altenstadt Ost“ mit der Flur Nr. 514, 524 sowie 535/2 mit einer Teilfläche der Flur Nr. 513 (Schongauerstraße) soweit dies für die Darstellung des Sichtdreieckes erforderlich ist, wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26 einbezogen. Dieser Teilbereich wird später mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 26 aus dem Bebauungsplanes Nr. 13 entlassen.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl.-Nr.: 513-TF (Schongauerstraße), 514-TF, 514/3-TF, 514/5-TF, 524-TF, 535-TF, 535/1-TF, 535/2, 3499/7 (= Herausnahme aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Altenstadt Ost“), 514-TF, 514/3-TF, 514/5-TF, 515 Weg (wird aufgehoben), 516, 524-TF Weg (wird aufgehoben), 530-TF, 531/1-TF, 532-TF, 535/2 der Gemarkung Altenstadt. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 2,33 ha auf.

#### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 21.04.2009. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbereich d. F. vom 21.04.2009 beigefügt.

#### § 3 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO, wobei Gewerbebetriebe, die ganz oder teilweise dem Geschlechtsverkehr gegen Entgelt dienen (Bordelle), nicht zulässig sind.
2. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist nur ausnahmsweise zulässig und dem Betrieb zuzuordnen. Sie ist in das Betriebsgebäude zu integrieren und darf gegenüber diesem Betriebsgebäude nur untergeordnet in Erscheinung treten.  
Hinweis: Bezüglich der Höhenlage der Wohneinheit siehe § 8 Ziffer 2.

3. Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### § 4 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, siehe auch Angaben in der Planzeichnung und in § 8 Abs. 1 dieser Satzung. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet Anwendung. Mit wasserdurchlässigen Materialien befestigte Flächen (z. B. Kieswege, Garagenzufahrten aus Rasenfugensteinen) werden nicht auf die Grundfläche angerechnet.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

#### § 5 Bauweise / Stellung der Gebäude / Grundstücksgröße

1. Es gilt die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Sie entspricht der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude auch über 50 m Länge aufweisen dürfen.
2. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.
3. Die Stellung der Gebäude und bei Satteldächern die Hauptfirstrichtung ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäuerichtung (Firstrichtung) vorgeschlagen.
4. Die Grundstücke müssen mindestens 1.500 m<sup>2</sup> groß sein.

#### § 6 Garagen und Nebengebäude

1. Garagen und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
2. Für die Berechnung der Anzahl der Garagen gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung bzw. für weitere Nutzungen die Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze gemäss Bekanntmachung des BStMI vom 12. Februar 1978 (MABl. S. 181), siehe Anhang 86 der BayBO. Für die Festsetzungen zur Grünordnung der Stellplätze gilt ebenfalls die gemeindliche Stellplatzsatzung.

#### § 7 Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Dabei sind pro 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum der Wuchsklasse II und pro 100 m<sup>2</sup> mindestens ein Strauch zu pflanzen. Soweit bei einem Vorhaben mehr als 12 Stellplätze nachzuweisen sind, ist zusätzlich je 10 Stellplätze 1 Baum der Wuchsklasse II zu pflanzen. Folgende Qualitäten sind mindestens einzuhalten:  
Pflanzgüte für Bäume:  
Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 2 x verpflanzt, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals soll min. 8-10 cm betragen.  
Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.  
Die Begrünung soll entlang der Grundstücksgrenzen, insbesondere entlang der „Südlichen Kelttenstraße“ im Osten und des „Köllenweges“ im Süden konzentriert werden. Dabei darf dieser Grünstreifen für die Grundstückszufahrt unterbrochen werden und zwar je Parzelle auf maximal 10,00 m.  
**Hinweis:** Für die zu verwendenden Bäume und Sträucher steht eine Artenliste am Ende der Satzung unter Hinweise und Empfehlungen Ziffer 6 zur Verfügung; hier sind auch die gesetzlich zu beachtenden Pflanzabstände, insbesondere zur Landwirtschaft, angegeben.

2. Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.
3. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.

4. **Ausgleichsfläche:**

Der in der Begründung unter Ziffer 6.3 ermittelte Ausgleichsbedarf von 3.810 m<sup>2</sup> wird abzüglich eines ökologischen Verzinsungsabschlages von 342 m<sup>2</sup> somit = 3.468 m<sup>2</sup> auf der Teilfläche 1 „Laubwald-Sukzession im Bereich Schellberg“ der Fl. Nr. 1275 Gemarkung Schwabniederhofen im Ökokonto = 3.512 m<sup>2</sup> abgebucht. Damit steht die vorgenannte Teilfläche für andere Maßnahmen nicht mehr zur Verfügung. Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes wird die Fläche an das Ökoflächen-Kataster gemeldet.

Hinweis: Siehe auch Ausführungen in der Begründung mit Anlage am Schluss des Umweltberichtes.

**§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO)

1. Für das Gewerbegebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebietsteil	GRZ max.	Anzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (WH) max.	Dachneigung
GE-1	0,6	II	7,0 m,	12° - 28° als SD bzw. FD; bei Gebäuden über 15 m Breite zwingend FD bzw. Dachneigung maximal 12°
GE-2	0,8	II	12,0 m, jedoch innerhalb der 40 m Zone zur B 17 nur 7,0 m, siehe auch § 8 Ziff. 2	Wie vor

**Erklärungen:**

GRZ = Grundflächenzahl, II = maximale Anzahl der Vollgeschosse.

Die Wandhöhe (WH) wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante Attika.

FD = Flachdach, SD = Satteldach.

2. Die Deckenoberkante für etwaige Betriebswohnungen entlang der Bauzeile innerhalb der gemäß Bundesfernstraßengesetz 40 m Zustimmungszone entlang der B 17 dürfen nicht mehr als 7,0 m über dem gewachsenen Gelände liegen.
3. Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten in naturroter Farbe zu erfolgen; Flachdächer sind zu begrünen.
4. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
5. Bauliche Gestaltung:
  - o Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.

- o Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**:  
 Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;  
 Waschbeton oder künstlich strukturierte Betonoberflächen;  
 Glasbausteinflächen über 1,0 m<sup>2</sup> Größe;  
 .. Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
6. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
  7. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Carports sind wie Garagen zu behandeln.
  8. Die Wege und Zufahrten sollen aus wassergebundener Decke ausgeführt werden.

**§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser**

1. Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,00 m Höhe beschränkt. Es wird verzinkter Maschendraht oder Stabgitter empfohlen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
2. Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig, bzw. nur insoweit, als dies für die Andienung an eine Rampe von ca. 1.00 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
3. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

**§ 11 Werbeanlagen**

1. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören; auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
2. Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage ist auf max. <sup>4 m</sup> 7 m über Fahrbahnniveau bzw. über dem natürlichen Gelände beschränkt. *s. 1. Änderung*
3. Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen max. 1,0 m hoch und max. 10 m lang sein.

**§ 12 Immissionsschutz**

1. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub> nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6,00 h) überschreiten.

Teilfläche Nr.	L <sub>EK</sub> tags in dB(A)/m <sup>2</sup>	L <sub>EK</sub> nachts in dB(A)/m <sup>2</sup>
Gesamte Fläche	60	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Hinweis: Bei einem Emissionskontingent L<sub>EK</sub>; von nachts 45 dB(A) sind umfangreiche Einschränkungen notwendig und es sind nur in geringem Umfang LKW Fahrverkehr oder Ladetätigkeiten möglich.

Weitere Einzelheiten siehe Gutachten „Schalltechnische Betrachtung hinsichtlich der Festlegung von Emissionskontingenten“ vom 29.01.2008, Bericht Nr. F7/448-LG erstellt durch

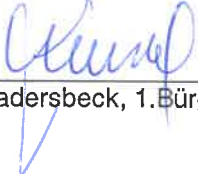
TÜV SÜD Industrie Service GmbH München. Einsicht bei der Gemeinde bzw. der Verwaltungsgemeinschaft Altstadt.

Es wird empfohlen, mit dem Antrag auf Neubau, Umbau oder Nutzungsänderung eines Gebäudes bei offensichtlichem Bedarf eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S. von § 26 BImSchG vorzulegen, die nachweist, dass die im Bebauungsplan vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. die sich daraus an den nächstgelegenen vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Immissionsorten ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden.

### § 13 In Kraft treten

Der Bebauungsplan tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft. Der von dem Bebauungsplan Nr. 13 „Altstadt Ost“ einbezogene Teil südlich der Schongauerstrasse tritt dort Außerkraft.

Altstadt, 21. APR. 2009

  
Hadersbeck, 1. Bürgermeister



Es folgen Hinweise und Empfehlungen

#### Hinweise und Empfehlungen

##### 1. Landwirtschaftliche Emissionen

Die von üblichen landwirtschaftlichen Nutzungen ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen. Diese Emissionen sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrtilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein. Die gesetzlichen Grenzabstände der Ortsrandeingrünung sind zwingend einzuhalten, besonders die Höhe der Bäume und Sträucher.

##### 2. Denkmalpflege / archäologische Bodenfunde

Im Zuge der Bauarbeiten aufgefundene Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unverzüglich der Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Weilheim-Schongau, Sachgebiet 40, Tel. 08861/211-333 oder dem Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Bodendenkmalpflege, Referat B I, Hofgraben 4, 80539 München, Tel. 089/2114-347 anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind die Eigentümer und Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Im übrigen siehe auch Ausführungen in der Begründung unter Ziffer 9 Bodendenkmäler.

##### 3. Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

#### 4. Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. die nicht überbauten Flächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

#### 5. Baugrund / Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes sowie die Sicherung gegen evtl. auftretendes Grundwasser obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.

#### 6. Artenliste zur Auswahl

Für die Begrünung des Ortsrandes können aus der nachfolgenden Artenliste ausgewählt werden. Zur Mindestqualität wird auf § 7 Abs. 1 der Satzung verwiesen.

(1) Bäume 2. Wuchsklasse  
Mindestqualität: siehe § 7 Abs.

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche

Sträucher, Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Sambucus nigra	Holunder
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht.

Die Grenzabstände von Bäumen (über 2m Höhe) zu landwirtschaftlichen Nutzflächen betragen laut Art. 48 AGBGB mindestens 4 m und von Büschen bis 2,00 m Wuchshöhe mindestens 2 m.

#### 7. Bauschutzbereichszone entlang der B 17 gemäß Bundesfernstraßengesetz (FStrG), siehe Zackenlinie in der Planzeichnung:

Unter Hinweis auf § 9 FStrG bedürfen bauliche Anlagen an Bundestrassen innerhalb der im Bebauungsplan dargestellten 40 m – Zone der Zustimmung des Staatlichen Bauamtes, Münchener Str. 39 in 82362 Weilheim.

#### 8. Immissionsschutz:

Es wird empfohlen, mit dem Antrag auf Neubau, Umbau oder Nutzungsänderung eines Gebäudes eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S. von § 26 BImSchG vorzulegen, die nachweist, dass die im Bebauungsplan vorgegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegel bzw. die sich daraus an den nächstgelegenen vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Immissionsorten ergebenden Immissionsrichtwertanteile eingehalten werden.