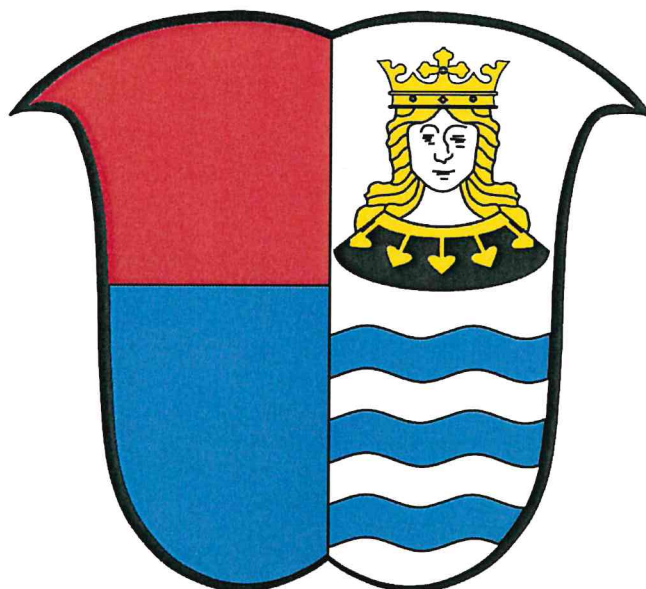


Markt Obergünzburg

Landkreis Ostallgäu



Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Käserei Ebersbach“

gemäß § 12 BauGB

mit integrierter Grünordnung

i. d. F. vom 02.05.2017

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes, M = 1 : 1.000

Begründung mit Umweltbericht

Auftraggeber: Markt Obergünzburg Marktplatz 1 87634 Obergünzburg	Tel.: 08372.9200.0 Fax: 08372.9200.17 E-Mail: info@oberguenzburg.de
Planung städtebaulicher Teil: abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

Satzung des Marktes Obergünzburg für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Käserei Ebersbach“ mit integriertem Grünordnungsplan

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Marktordnung 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),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt der Markt Obergünzburg folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes des Bebauungsplanes „Käserei Ebersbach“ liegt am westlichen Rand des Obergünzburger Ortsteiles Ebersbach, nördlich der in westliche Richtung führenden Hauptstraße, die für ein kurzes Stück Teil des Bebauungsplanes ist. Es liegt zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern Hauptstraße 17 und Hauptstraße 27. Es sind die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit der Fl. Nr. 400 (TF), 401 (TF), 401/2 (TF), 401/3 (TF), 404 (TF), 404/2 (TF) und 1211/2 (TF), Gemarkung Ebersbach, mit insgesamt 1,1 ha betroffen. Die genaue Lage ergibt sich aus der Bebauungsplanzeichnung.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung nach Planzeichenverordnung, jeweils in der Fassung vom 02.05.2017.

Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht in der gleichen Fassung beigelegt.

Der Inhalt des Bebauungsplanes trifft die städtebaulich und grünordnerisch notwendigen Festsetzungen nach § 9 BauGB und Art. 3 BayNatSchG. Damit ist der Grünordnungsplan in den Bebauungsplan integriert.

§ 3 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) und sonstige Nutzung

1. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches wird ein Sondergebiet „SO Käserei“ gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
2. Im Sondergebiet ist folgendes zulässig:
 - Ein Molkereibetrieb zur Käseherstellung (Weich- bis Hartkäse) mit einer maximalen täglichen Verarbeitungsmenge von durchschnittlich unter 9000 Liter
 - Ein dem Betrieb zugeordnetes und untergeordnetes Ladengeschäft
 - Innenliegende Milchannahme
 - Dazugehörigen Außenanlagen für Anlieferungsverkehr
 - Erforderliche Stellplätze für die Belegschaft und Kunden
 - Kühlanlage auf der Nordseite des Gebäudes
 - Betriebszeiten von Produktion und Ladengeschäft regulär nur werktags und tagsüber (6.00 – 22.00)
 - Zu- und Ablieferungsverkehr nur tagsüber (6.00 – 22.00)

Grundlage dieser Festlegung ist der Plan für die neue Käserei, erstellt vom Bauunternehmen Franz Josef Beck GmbH, vom 01.02.2017. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird als Anlage dem gegenständlichen Bebauungsplan beigelegt.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, durch die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse, durch Grundflächenzahlen (GRZ) und durch Geschossflächenzahlen (GFZ).
2. Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden.
3. Die vorgenannten städtebaulichen Werte und die in der Planzeichnung eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

4. Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

Ausnahme (§ 31 Abs. 1 BauGB):

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO kann die Baugrenze um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Vordach, Erker, Lichtschacht, Treppenstufen u. dgl. überschritten werden.

§ 5 Bauweise (§ 22 BauNVO) / Grundstücksgröße

1. Es gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs.1 BauNVO).
2. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.
3. Die Stellung der Gebäude ist durch die in der Planzeichnung eingetragene Hauptgebäuerichtung festgesetzt; für untergeordnete Bauteile wie Quergiebel, Wiederkehr, Dachgauben, Garagen und dgl. kann von der dargestellten Hauptgebäuerichtung abgewichen werden.

§ 6 Garagen / Stellplätze / Nebengebäude (9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Es gilt die bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV).
2. Stellplätze dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden

§ 7 Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1. Im Plangebiet ist westlich des Baufensters eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Diese soll wie in der Planzeichnung festgelegt als Streuobstwiese mit Obstbäumen bepflanzt werden. Die Streuobstwiese soll in naturverträglicher Wirtschaftsweise angelegt werden, definiert als „Hochstamm-Obstbau ohne Einsatz synthetischer Behandlungsmittel“ (Pestizide, Dünger). Die Pflanzung hat Fachgerecht zu erfolgen.

Pflanzabstand: je nach Obst 10 – 12 m

Der Wurzelbereich muss gegen Wühlmäuse mit einem entsprechenden unverzinkten Drahtkorb geschützt werden. Gegebenenfalls sind die Bäume, je nach Unternutzung und örtlicher Gegebenheit, mit einem Verbißschutz gegen Rehe, Schafe oder Rinder zu versehen.

2. Nördlich und östlich des Baufensters ist eine private Grünfläche festgesetzt. Dort sind Sträucher entsprechend der Bebauungsplanzeichnung zu pflanzen.
3. Für die Eingrünungsmaßnahmen ist aus der nachfolgenden Pflanzliste auszuwählen. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) ist zu beachten.

Pflanzgüte für Obstbäume:

Hochstamm, Kronenansatz 1,80 m,

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Obstbäume

Äpfel Berner Rosenapfel
Klarapfel
Schöner aus Wittshire
Winterzitronenapfel
Birnen: Gellerts Butterbirne
Kiefers Sämling

Zwetschge Wangenheims Früh

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

Cornus mas Kornelkirsche
Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Haselnuss
Ligustrum vulgare Liguster
Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Prunus spinosa Schlehe
Sambucus nigra Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum Opulus Gemeiner Schneeball

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze, sowie rot- und gelbblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

4. Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von mindestens 1,00 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.
5. Die Einfahrten zu den Grundstücken sollen gepflastert oder in wassergebundener Decke ausgeführt werden.

- Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Baubeginnsanzeige der Gebäude zu erfolgen. Für die Eingrünungsmaßnahmen ist die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes im Rahmen des Bauantrags erforderlich.

7. Kompensationskonzept

Gesamtfläche brutto: 1,13 ha

auszugleichende Fläche: 0,52 ha

Typ B - mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad

Kategorie I - landwirtschaftliche Nutzfläche

Kompensationsfaktor: 0,3 wegen Minimierungsmaßnahmen

rechnerischer Kompensationsbedarf: 0,52 ha x 0,3 = 0,16 ha

Die berechneten 0,16 ha Kompensationsbedarf werden auf Fl. Nr. 1021 (Teilfläche), Gemarkung Ebersbach in Form einer Wiesenextensivierung umgesetzt. Die im Umweltbericht detailliert ausgeführten Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind Bestandteil der Satzung.

§ 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude
(§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

- Es werden für das Sondergebiet SO Käserei folgende Bestimmungen getroffen:

Gebiet	WH, max.	Dachneigung	Bauweise	Giebelbreite max.	FH, max	Anzahl der Vollgeschosse
SO Käserei	9,00 m	16° - 20°	E, o	25 m	14,00 m	II

Erklärungen:

E = Einzelhausbebauung

o = offene Bauweise

WH = Die Wandhöhe wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante natürlichem Gelände bis Oberkante Dachhaut, gemessen in der Verlängerung der Außenwand.

FH = Firsthöhe. Die Firsthöhe ist die senkrechte Entfernung zwischen OK-First und OK natürlichem Gelände.

II = Zweigeschossige Bauweise, wobei auch I+D hier möglich ist, d. h. das 1. Obergeschoss wird hierbei als Dachgeschoss ausgebildet.

- Für sämtliche Gebäude sind Satteldächer zulässig. Die Dachflächen sind rechteckig auszubilden. Abschleppungen über Freisitz, Hauseingang und Balkonen, auch als angesetzte Pultdächer, sind nicht erlaubt. Die Dachflächen können gegeneinander versetzt (Belichtung der nördlichen Räume) und der First kann außermittig angeordnet werden (Vergrößerung einer Dachfläche zur Aufnahme von Solarplatten).
- Die Dacheindeckung hat mit kleinteiligen Dachplatten in roter und dunklerer Farbe zu erfolgen. Solar- und Kollektorplatten auf dem Dach sind zulässig.
- Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
- Der Dachüberstand sollte zwischen 0,60 m und 1,50 m ausgebildet werden.
- Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden mit hellem Anstrich zugelassen; desgleichen Bauteile aus Holz. Zulässig sind außerdem Gebäude in Holzbauweise und mit Holzverschalung oder in Holzoptik verkleidete Massivbauten.

§ 9 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- Die Höhe der Einfriedungen wird auf 0,75 m Höhe beschränkt. Sie sind ohne Sockel auszuführen. Die Einfriedungen zu öffentlichen Flächen sind nur in Form von einfachen Holzzäunen aus Latten oder waagerechten Stangen/Brettern oder als Metallzäune ohne Zierrat zulässig. Es ist eine Bodenfreiheit von 15 cm einzuhalten.
- Das anfallende Oberflächenwasser (z. B. von Garagenvorplätzen und privaten Wegen) darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht oder in einen Regenwassersammelschacht eingeleitet werden.
- Die Geländeunterschiede sind mit natürlichen Böschungen auszugleichen. Entlang der Nachbargrenze dürfen keine Veränderungen des Geländes vorgenommen werden. Stellplätze und Garagenzufahrten dürfen zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingefriedet werden.

4. Freiflächengestaltung:

Die nicht bebauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Für den Nachweis der Gestaltung der nicht überbauten Flächen ist ein Freiflächengestaltungsplan mit dem Baugesuch – auch wenn dies im Freistellungsverfahren eingereicht wird – einzureichen. Auf die Beratungsmöglichkeit durch die Gartenbaufachberatungsstelle des Landratsamtes Ostallgäu wird ausdrücklich aufmerksam gemacht.

§ 10 Werbeanlagen

Es gilt die Satzung über besondere Anforderungen an Werbeanlagen des Marktes Obergünzburg (Werbeanlageverordnung) vom 07.12.2011.

§ 11 Sichtdreiecke / Sichtbereiche

1. Bei der Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen, Zu- und Ausfahrten sowie Bepflanzungen sind in Kurvenbereichen und an Straßenkreuzungen die Sichtverhältnisse zum Straßenverkehr zu beachten. Hier ist eine Abstimmung mit dem Marktbauamt erforderlich.
2. Es gelten die in der Planzeichnung dargestellten anpflanzfreien und anbaufreien Zonen entlang der St 2055.

§ 12 Immissionsschutz

1. Für den südlich der St 2055 gelegenen Bebauungsplan „Ebersbach West“, 1. Änderung und Erweiterung wurde durch TECUM, Kempten, mit Bericht Nr. 09078.2/B vom 03.08.2010 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dieser Bericht wird Teil des Bebauungsplanes und die Ergebnisse auf das Plangebiet der Käserei extrapoliert übertragen.
2. Im Abstand von 18 m zur St 2055 (Lärmpegelbereich 60 dB(A) und darüber) dürfen an der der Straße zugewandten Seite keine zur Lüftung notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen angeordnet werden.

§ 13 Hinweise und Empfehlungen

1. Denkmalpflege

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 des Landratsamtes Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

Im Umfeld der Denkmäler kann für bauliche Veränderungen eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 6 DSchG erforderlich werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLID), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; Email: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

2. Hinweise der Kreisbrandinspektion

Bezüglich der Bereitstellung der notwendigen Flächen für die Feuerwehr, der öffentlichen Verkehrsflächen, der Bereitstellung von Löschwasser und Hydranten wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu hingewiesen. Das Merkblatt ist als Anlage der Begründung beigefügt.

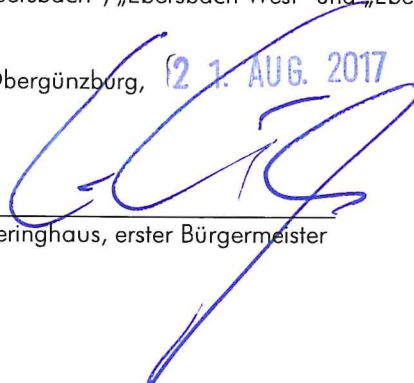
3. Oberboden/Bodenschutz
Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.
4. Es wird empfohlen, den Keller als wasserdichte Wanne auszubilden. Die Einleitung von Drainagen in die gemeindliche Entwässerungsanlage ist nicht erlaubt.
Hinweis:
Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln TRENGW in Verbindung mit dem DWA Arbeitsblatt A 138 ist zu beachten.
5. Versorgungsleitungen
Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist rechtzeitig mit den jeweiligen Maßnahmenträgern Verbindung aufzunehmen. Bei Pflanzmaßnahmen (Wurzelaum) sind die jeweiligen Vorschriften der Maßnahmenträger zu beachten.

§ 14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Käserei Ebersbach“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt der durch den vorgenannten Bebauungsplan überlagerte Bereich der bisherigen Bebauungspläne „Sportgelände Ebersbach“, „Ebersbach West“ und „Ebersbach West“, 1. Änderung und Erweiterung, außer Kraft.

Markt Obergünzburg,

12.1. AUG. 2017


Lars Leveringhaus, erster Bürgermeister

Anlagen

- Neubau einer Hofkäserei, Gemarkung Ebersbach, Flur-Nr. 400/2, 401/4, 401/5, 404, Ansichten, M = 1:100, vom 01.02.2017
- Neubau einer Hofkäserei, Gemarkung Ebersbach, Flur-Nr. 400/2, 401/4, 401/5, 404, Grundriss Erdgeschoss, M = 1:100, vom 01.02.2017
- Neubau einer Hofkäserei, Gemarkung Ebersbach, Flur-Nr. 400/2, 401/4, 401/5, 404, Höhenmodell mit Nachbargebäuden, M = 1:100, vom 01.02.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Ebersbach West“, 1. Änderung und Erweiterung, TECUM, Kempten, mit Bericht Nr. 09078.2/B vom 03.08.2010
- Kompensationsfläche Fl.Nr. 1021 (Teilfläche) Gemarkung Ebersbach, Gemeinde Obergünzburg, M = 1:1000, vom 10.07.2017