

Markt Tussenhausen

Landkreis Unterallgäu



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Viehweide“ 3. Bauabschnitt B) Satzung

Fassung vom 06.08.2022

Markt Tussenhausen
Marktplatz 9
86874 Tussenhausen

Planung

Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH
Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß
Tel. 0821 / 450412-0, Fax 0821 / 450412-99

B) Satzung

1.	Allgemeine Vorschriften	3
§ 1	Inhalt des Bebauungsplanes.....	3
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen	3
§ 2	Art der baulichen Nutzung	3
§ 3	Maß der baulichen Nutzung.....	3
§ 4	Bauweise und Höhenlage.....	4
§ 5	Gestaltung	4
§ 6	Immissionsschutz	4
§ 7	Versorgungs- Entsorgungsleitungen	5
§ 8	Grünordnung, Freiflächengestaltung.....	5
§ 9	Niederschlagswasser	7
§ 10	Erschließung	7
§ 11	Inkrafttreten	7
	Hinweise / Empfehlungen	7
	Verfahrensvermerke.....	9

B) Satzung

Der Markt Tussenhausen erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Viehweide“ 3. Bauabschnitt bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom 25.01.2022 als Satzung.

1. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet „Gewerbegebiet – Viehweide“ 3. Bauabschnitt Gemarkung Tussenhausen gilt die von der Konstruktionsgruppe Bauen Augsburg GmbH, Alte Reichsstraße 2, 86356 Neusäß ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 25.01.2022. Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beigelegt.

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Nutzungen zugelassen:

GEb Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen

Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEB im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Neufassung vom 14.06.2021 festgesetzt.

Die Nutzung des § 8 Abs. 2 Ziff. 3 bis 4 sind nicht zugelassen.

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 1 ist zugelassen.

Art der Emissionsbeschränkungen für GEb. siehe § 6 der Satzung.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Bei der Berechnung der Grundflächenzahl sind die Gebäudeflächen und die Asphaltflächen anzusetzen.

Max. 0,8

3.2 Geschossflächenzahl GFZ

Max. 2,4

3.3 Wandhöhen für Gebäude

Folgende Traufhöhe ist bei Gebäuden zulässig:

Maximal mögliche Traufhöhe 7,0 m gemessen von OK, FFB, EG bis OK Dachkante gemessen von der Außenwand

3.4 Firsthöhen für Gebäude

Folgende Firsthöhen für Gebäude sind zulässig:
Maximal mögliche Firsthöhe der Gebäude 11 m gemessen von OK FFB EG bis OK First

§ 4 Bauweise

4.1 Im Planbereich gilt die offene Bauweise.

4.2 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4.3 Geländeänderungen sind insoweit zulässig, als diese zur Erreichung einer bewirtschaftbaren ebenflächigen Hoffläche zwischen den einzelnen Gebäuden erforderlich ist.

§ 5 Gestaltung

5.1 Im Planbereich sind Satteldächer mit roten Tondachziegel oder roten Betondachsteinen, sowie roten bzw. rotbraunen Trapezblech zulässig. Die Firstrichtung wird gemäß Planzeichnung festgesetzt.

5.2 Dachneigung für GEb DN = 20°-45°

5.3 Fassaden sind mit nichtreflektierendem Material auszuführen.

5.4 Die Gebäudesituierung hat entsprechend der Planzeichnung zu erfolgen. Geländeänderungen sind zu minimieren.

5.5 Garagen und Nebengebäude sind gem. § 4 Abs. 1 Satz 3 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

§ 6 Immissionsschutz

Allgemein:

Es wird ein Gewerbegebiet mit Emissionskontingentierung gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig, sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tag (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tag und nachts in dB(A)

Tagsüber 60 dB(A) pro qm

Nachts 45 dB(A) pro qm

Die Zulässigkeit von Vorhaben ist anhand von schalltechnischen Gutachten beim Genehmigungsantrag bzw. bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen nach den Vorgaben der DIN 45691, Abschnitt 5 in Bezug auf schützenswerte Nutzungen außerhalb des Gewerbegebiets nach DIN 4109 nachzuweisen. Die Regelungen der

Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) sind zu beachten.

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgebäude der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) dass nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingente die maßgebliche Immissionsrichtwerte (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorte im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Der Genehmigungsbehörde bleibt es vorbehalten, auf Gutachten zu verzichten, wenn eine ausreichende Beurteilung der Immissionssituation ohne detaillierte Begutachtung möglich ist.

Alle Normen, Richtlinien und sonstige nicht öffentliche zugängliche Vorschriften können bei der Markt Tussenhausen zu den allgemeinen Geschäftszeiten eingesehen werden.

§ 7 Versorgung- Entsorgungsleitungen

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind unterirdisch zu verlegen. Die Anschlussleitungen für Schmutzwasser, Strom und Fernmeldeleitung sind bereits verlegt.

§ 8 Grünordnung, Freiflächengestaltung

- 8.1 Zur Herstellung der in der Planzeichnung dargestellten Begrünung und Flächengliederung sind zwingend, spätestens innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme, die in der Planzeichnung dargestellten Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Qualität und Sorten wie nachstehend aufgeführt. Je 100 qm durch Gebäude überbauter Flächen sind mindestens ein Laubbaum oder 32 Sträucher nach Artenliste anzupflanzen.

Pflanzgebot, Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Jegliche Begrünung ist fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Zur Sicherung einer ortsgliedernden Eingrünung sind die in der Planzeichnung dargestellten Flächen zu bepflanzen. Arten und Qualitäten gemäß der Satzung.

Pflanzweise: die Gehölze sind wie folgt zu pflanzen:

- Bäume, Hochstamm, in Abständen von 10 m in Grünflächen gem. Planzeichnung
- Sträucher als mehrreihige Pflanzungen: 3 - 5 Sträucher derselben Art sind zu gruppieren; Pflanzabstände 1,50 x 1,50m

Pflanzgrößen / Pflanzqualitäten

Die verwendeten Gehölze müssen den Qualitätsanforderungen der FLL Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen, in der jeweils aktuellen Fassung, entsprechen. Die Herkunft soll aus autochthonen Beständen stammen.

Nadelgehölze oder buntlaubige Gehölze sind nicht zulässig. In den mit Planzeichen festgesetzten Bereichen zur Grundstückseingrünung gilt die genannte Pflanzdichte für Sträucher. Freistehende Metallzäune sind mit Sträuchern dauerhaft zu hinterpflanzen und zu begrünen.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb von 1 Jahr nach Fertigstellung der Hochbauten und befestigten Flächen herzustellen.

Folgende Baumarten sind für die Bepflanzung zugelassen

Bäume: als Hochstamm, StU 14/16 cm

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Tilia cordata	-	Winterlinde

Qualität Obstbäume: Hochstamm auf Sämlingsunterlage

Pflanzungen sollen gegliedert und unterbrochen werden durch extensive Grünflächen (kräuterreiche Ansaaten). Diese sind 2-3-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen.

Für mehrreihige Gehölzpflanzungen zur Grundstückseingrünung und – Gliederung sind neben den Baumarten folgende Sträucher zu verwenden:

Sträucher: als verpflanzter Strauch, 60 -100 cm

Qualität: Herkünfte nach EAB

Pflanzweise: 1,50 x 1,50 m Pflanzabstand

Cornus sanguinea	-	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose

Die Pflanzen gemäß Pflanzordnung sind freiwachsend zu gestaltend. Gärtnerische Formschnitte sind nicht erlaubt.

- 8.2 Geländemodellierung und Höhengsprünge zu Nachbargrundstücken sind unzulässig
- 8.3 Der Anteil der versickerungsfähigen Belagsarten bzw. unversiegelten Flächen muß mindestens 50 % der gesamten unbebauten Flächen einnehmen.

§ 9 Niederschlagswasser

Niederschlagswasser ist, in geeigneter Weise, flächig über die belebte Bodenschicht und [nur in begründeten Ausnahmefällen bei ungünstigen Untergrundverhältnissen über Sickerschächte punktuell](#), unter der einschlägigen Vorschriften wie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung Beachtung (NWFreiV), die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das [DWA Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“](#) sowie das [DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“](#), zu versickern.

Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann davon ausgegangen werden, dass die Versickerung der Niederschlagswässer erreicht wird. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist gegeben. Sofern die Einleitungen von Niederschlagswasser in das Grundwasser nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

Um eine Schwermetallbelastung des Niederschlagswassers zu vermeiden, sind Dachflächen mit unbeschichtetem Metall untersagt.

§ 10 Erschließung

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über die bereits vorhandene Erschließungsstraße.

§ 11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise / Empfehlungen**Grundwasser**

Der Grundwasserstand im Planungsgebiet liegt zeitweise nur ca. 1,5 m unter der Geländeoberkante. Bei unterkellerten Bauvorhaben wird deshalb ein ausreichender Schutz gegen eindringendes Grundwasser empfohlen.

Archäologische Bodenfunde

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden sind Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Abfallwirtschaft

[„Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren öffentlichen Erschließungsanlage, d. h. entlang der Straße „Obere Viehweide“ nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.“](#)

Tussenhausen

Ausgefertigt am,

.....

.....

Dipl.-Ing. (Univ.) Eugen Riedler

Johannes Ruf, 1. Bürgermeister