

# **T e x t t e i l**

## **Bebauungsplan der Gemeinde Blindheim**

für das Gewerbegebiet und Wohngebiet  
"Am Unteren Kreuz" in Unterglauheim

in der Fassung vom 30.12.2000

Die Gemeinde Blindheim erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), des Art. 89 + 91 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 434) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (GVBl. S. 65)

folgenden angezeigten Bebauungsplan als

## **S A T Z U N G**

### **A) Gewerbegebiet**

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Ingenieurbüro Johann Kapfer, Lucknerstraße 3, 89407 Dillingen, ausgearbeitete Bebauungsplan M 1:1000, mit den Festsetzungen durch Planzeichen und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung.

#### **§ 2 Art der baulichen Nutzung**

Festgesetzt wird nach Maßgabe der Planzeichnung:

##### Gewerbegebiet (GE)

im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132).

Die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3, Ziffer 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) werden nicht zugelassen.

Besonders emissionsrelevante Betriebe und Geruchs und Staub imitierende Betriebe, wie z.B. Lackieranlagen, Brechanlagen sind nicht zugelassen.

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgenden flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{W''}$ , unterschieden nach Tagzeitraum (6 - 22 Uhr) und Nachtzeitraum (22 - 6 Uhr) nicht überschreitet:

Am Tag: 60 dB(A); in der Nacht: 51 dB(A).

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren", Entwurf September 1997 ergeben. Als Höhe der Flächenschallquellen sind 2,0 m über Geländeoberkante anzusetzen. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

Wohnungen für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen im Gewerbegebiet ausnahmsweise nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Diese Wohnungen sollten aufgrund der Erschütterungseinwirkungen nur in einem Abstand von mindestens 40 m zur Bahnstrecke vorgesehen werden. Aufgrund der Geräuschimmissionen wird ferner empfohlen, die Schlafräume nur auf der bahnabgewandten Gebäudeseite vorzusehen.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviele qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Baumassenzahl (BMZ) beträgt 6.

Die Baumassenzahl gibt an, wieviele Kubikmeter Baumasse je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

### **§ 4 Größe der Baugrundstücke**

Die Größen der Baugrundstücke werden je nach Erfordernis festgelegt.

### **§ 5 Bauweise**

Im Planbereich gelten die Vorschriften über die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. In Abweichung zu § 22 sind auch Gebäude mit einer Länge bis max.100 m zulässig.

## **Gestaltung der Gebäude**

### **(1) Dachneigung und Dacheindeckung von alleinstehenden Wohn- und Bürogebäuden**

Werden ausnahmsweise alleinstehende Wohn- und Bürogebäude errichtet, sind sie mit ziegelgedeckten roten Satteldächern, Dachneigung 35° - 48° auszuführen.

### **(2) Dachneigung von Betriebsgebäuden**

Betriebsgebäude und Hallen bis zu einer Breite von 20 m sind mit Satteldächern mit einer Dachneigung 3° - 25° auszuführen. Sind sie mit Wohn- und Bürogebäuden zusammengebaut, so ist deren Dachneigung den Hallen anzugleichen.

Großvolumige Betriebsgebäude und Hallen und damit verbundene Bürogebäude über 20 m Breite sind mit flachgeneigten Satteldächern bis maximal 7° Dachneigung auszuführen.

### **(3) Dacheindeckung von Betriebsgebäuden**

Als Dacheindeckung sind neben roten Ziegeln auch gewellte Formen nur in dieser Farbe zulässig. Es sind auch Dacheindeckungen aus Metall zulässig, deren Farbton dem der Außenwandflächenverkleidung anzupassen ist, ebenso begrünte Dächer.

Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben, sind an Dächern von Gebäuden nicht zulässig.

### **(4) Außenwände und Farben der Fassaden**

Lagerhallen und Betriebsgebäude müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

Leuchtfarben oder grelle, den Gesamteindruck störende Farben, sind an Außenflächen von Gebäuden nicht erlaubt.

Wandverkleidungen mit Asbestzementplatten sind an Außenwänden unzulässig.

Bei Betriebsgebäuden und Hallen sind Wandverkleidungen zu wählen, die von der Farbe oder einer möglichen wechselnden Farbgebung dem Tageslicht angepaßt sind und sich in die Landschaft einfügen.

## **§ 6 entfällt**

## **§ 7 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhe des Erdgeschoss - Rohfußbodens darf höchstens 30 cm über die Oberkante der angrenzende Straße liegen.

## **§ 8 Stellplätze, Verkehrsflächen, Lagerflächen**

Stellplätze und Lagerflächen sind über die Grundstückszufahrt anzufahren. Von öffentlichen Verkehrswegen aus direkt anzufahrende Stellplätze sind nicht zugelassen.

Stellplatzflächen für Personenkraftwagen müssen mit wasserdurchlässigem Belag wie Rasengitterstein, Rasenpflaster, Kalkschotterdecke oder Schotterrasen ausgeführt werden.

## **§ 9 Grundstückszufahrten**

Im Bereich von Straßeneinmündungen oder am gegenüberliegenden Fahrbahnrand von Straßeneinmündungen sind keine Grundstückseinfahrten zugelassen. Der Abstand zwischen Bogenende der Straßeneinmündung und der Grundstückszufahrt muß mind. 10,0 m betragen.

## **§ 10 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbe- und Schriftzonen von Werbeanlagen sind unterhalb der Traufe anzuordnen. Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlagen müssen sich der Maßstäblichkeit der Architektur unterordnen. Die Höhe und Breite der figürlichen Darstellungen und der Buchstaben müssen in Größe und Höhe in einem ausgewogenen Verhältnis zu den baulichen Anlagen stehen.

## **§ 11 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen einschließlich des Zaunsockels eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten, es sei denn, aus betrieblicher Erfordernis ist eine größere Höhe notwendig.

Die Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante der unmittelbar anschließenden Verkehrsfläche bzw. auf die Oberkante des von der Bauaufsichtsbehörde festgesetzten Geländes. Zaunsockel dürfen nicht höher als 25 cm über dem angrenzenden Gelände errichtet werden.

## **B) Wohngebiet**

### **§ 12 Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des Baugebietes gilt der vom Ingenieurbüro Johann Kapfer, Lucknerstraße 3, 89407 Dillingen, ausgearbeitete Bebauungsplan M 1:1000, mit den Festsetzungen durch Planzeichen und den nachfolgenden Festsetzungen durch Text, sowie der Begründung.

### **§ 13 Art der baulichen Nutzung**

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990.

Die im § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **§ 14 Maß der baulichen Nutzung**

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviele qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschößflächenzahl (GFZ) beträgt 0,5.

Die Geschößflächenzahl gibt an, wieviele qm Geschößfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind.

Im Geltungsbereich sind max. 2 Vollgeschoße (Erdgeschoß + Dachgeschoß, E+D) zulässig.

### **§ 15 Größe der Baugrundstücke**

Die Baugrundstücke müssen bei einer offenen Bauweise eine Mindestgröße von 650 qm für Einzelhäuser und 900 qm für Doppelhäuser aufweisen.

## § 16 Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise.

Zulässig sind Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser

Bei Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind höchstens 2 (zwei) Wohnungen von denen eine im Dachgeschoss liegen muss, zulässig.

### **Gestaltung der Gebäude**

#### **(1) Firstrichtung**

Die Firstrichtung für die Hauptgebäude, Nebengebäude und Garagen wird nicht festgelegt. Die im Bebauungsplan dargestellten Firstrichtungen sind als Vorschlag zu betrachten.

#### **(2) Dachform und Dachneigung**

Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Die Dächer der Hauptgebäude müssen eine Neigung zwischen 35 Grad und 48 Grad aufweisen. Beide Dachhälften müssen die gleiche Dachneigung haben. Bei Winkelbauten können diese mit einem Satteldach oder Walmdach versehen werden (Dachneigung ebenfalls zwischen 35 Grad und 48 Grad).

Für die Garagen und Nebengebäude sind Satteldächer, Walmdächer und bei entsprechender Gestaltung auch Pultdächer zugelassen. Sattel- und Walmdächer müssen die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude haben.

#### **(3) Dachaufbauten**

Dachaufbauten sind nur auf den Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad zulässig. Dabei können Schleppgauben oder Giebelgauben ausgeführt werden. Für jedes Hauptgebäude ist jedoch nur eine Gaubenart zulässig. Bei Schleppgauben darf die Breite der Gaube 3,00 m und eine Höhe von 1,35 m und bei Giebelgauben darf die Breite von 3,00 m und die Gesamthöhe von 2,50 m nicht überschritten werden.

Dachaufbauten haben einen Mindestabstand von 2,00 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muß mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

Die Gesamtgaubenlänge bei Schleppgauben darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachneigung der Giebelgauben muß zwischen 35 Grad und 48 Grad liegen und die der Schleppgauben zwischen 20 Grad und 40 Grad. Es dürfen je Dachfläche von Hauptgebäuden höchstens zwei Giebelgauben oder Schleppgauben angebracht werden.

#### **(4) Kniestockhöhen**

Die Höhe der Kniestöcke, gemessen von Oberkante Rohdecke über dem Erdgeschoss bis Oberkante Fußpfette, darf das Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Bei Gebäudeversatz (Rücksprünge) ist die Decke über dem Erdgeschoß bis zur Gebäudeaußenkante vorzuziehen bzw. abzuschalen, damit auch in diesen Bereichen nur eine Kniestockhöhe von höchstens 0,60 m sichtbar bleibt.

### **(5) Fassadengestaltung**

Alle Gebäude sind mit einem möglichst glatten Außenputz zu versehen oder mit Holz zu verkleiden. Es sind helle unaufdringliche Farben zu verwenden. Die Verwendung von grell leuchtenden Putzen und Farbanstrichen ist unzulässig. Fassadenverkleidungen, wie Holzverkleidungen können zugelassen werden, wenn dadurch die Gestaltung nicht beeinträchtigt wird. Klinkerverblendungen sind nicht zugelassen.

Abweichend sind auch Holzhäuser, die nicht in Blockhaus-Bauweise ausgeführt sind, zulässig.

Die Dachdeckung ist nur als rote oder rotbraune Ziegelerdeckung zugelassen. Ausnahmsweise kann die Dachdeckung bei Schleppegauben auch in Kupfer oder Zinkblech ausgeführt werden.

### **(6) Grundrissorientierung**

Für alle Wohngebäude wird empfohlen, den Grundriss der Gebäude so zu orientieren, dass die zum Schlafen genutzten Räume auf der bahnabgewandten Gebäudeseite geplant werden.

## **§ 17 Garagen und sonstige Nebengebäude, Stellplätze**

Garagen und sonstige Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind zusammenzubauen (ausgenommen Gartenhäuser).

Zwischen der Grundstücksgrenze und dem Garagentor muß immer ein Abstand von mindestens 6,00 m vorhanden sein.

Zusammengebaute Garagen und Nebengebäude sollen die gleiche Dachform und die gleiche vordere Bauflucht haben.

Dachterrassen auf Grenzgaragen und Nebengebäuden an der Grenze sind unzulässig.

Für jede Wohneinheit auf einer Parzelle sind zwei Stellplätze oder Garagen zu errichten.

Die Stellplätze (Stauraum von 6,00 m) dürfen zur Straße hin nicht eingefriedet werden, so daß eine ungehinderte Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erfolgen kann.

## **§18 Höhenlage der Gebäude**

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf für alle Parzellen nicht höher als max. 0,30 m über der Oberkante (OK) Straße, gemessen Mitte Haus senkrecht zur Straße, liegen.

## **C) Allgemeine Festsetzungen**

### **§19 Immissionen**

#### **Geruchsemission durch Landwirtschaft**

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung von Grundstücken können Immissionen wie Lärm, Staub und Geruch tagsüber jedoch auch während der Nachtzeit und an Sonn- und Feiertagen auftreten.

Diese von der Landwirtschaft ausgehenden Immissionen sind dauerhaft und entschädigungslos zu dulden.

#### **Lärmschutzwall**

Auf der freien Fläche zwischen Gewerbe- und Allgemeinen Wohngebiet wird zur Minderung der gewerblichen Geräuschimmissionen im Wohngebiet sowie zur optischen Trennung der beiden Gebietsnutzungen ein 6 m über Gelände hoher Lärmschutzwall auf der gesamten zur Verfügung stehenden Länge errichtet.

### **§ 20 Freihaltung von Sichtdreiecken**

Innerhalb der Sichtdreiecke an Einmündungen dürfen Hochbauten, ausgenommen Zäune nicht errichtet werden.

Anpflanzungen aller Art, Zäune, sowie Stapel, Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt und unterhalten werden, soweit sie sich um mehr als 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben würden.

Geplante Bäume innerhalb des Sichtdreieckes müssen einen Astansatz von mind. 2,30 m aufweisen.

### **§ 21 Versickerungsanlagen**

Das auf den Grundstücken des Wohngebietes anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht verschmutzten befestigten Flächen ist über Sickerschächte dem Untergrund zugeleitet werden.

Für die Einleitung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser aus dem Gewebegebiet in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig. Dies gilt auch für Dachflächenwasser von Metalldächern.

### **§ 22 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit seiner Bekanntmachung gem. § 10 BauGB Abs. 3, Satz 4, rechtsverbindlich.

## § 23 Pflanzgebot für private Flächen

Pflanzgebot mit Bindung für Bepflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für private Grünflächen:

Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen, davon sind mind. 50 % zusammenhängend gemäß Pflanzliste 2 zu bepflanzen.

Pro 50 m<sup>2</sup> der zu pflanzenden Fläche muß mindestens ein Baum gemäß nachfolgender Pflanzliste 1 gepflanzt werden.

Vor Fassaden, die größer als 60 m<sup>2</sup> sind, ist eine Bepflanzung gemäß nachfolgender Pflanzliste 2, vorzusehen.

### Pflanzliste 1 (Einzelbaumpflanzung):

Mindestqualität: H 3 x V. 14 - 16

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuch
Fraxinus excelsior	Esche

regionaltypische Obstsorten

### Pflanzliste 2 (Gruppenpflanzung):

Heister: 2 x V. 175 - 200

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Fagus sylvatica	Buch

Sträucher: 2 x V. 60 - 100

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus-Arten	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Malus silvestris	Holzapfel
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Zur Ortsrandeingrünung ist im Osten ein 6 m breiter Grünstreifen auf den privaten Grundstücken vorgesehen. Die Pflanzen und die Bepflanzung dieses Bereiches wird von der Gemeinde in Absprache mit dem Landratsamt durchgeführt. Die Pflege obliegt dem Grundstücksbesitzer.

## § 24 **Abstandsflächen**

Die in der Bayerischen Bauordnung (BayBO) festgelegten Abstandsflächen sind einzuhalten.

## § 25 **Ausbaustufen**

Die Realisierung des Baugebiets erfolgt in 4 zeitlich und räumlich getrennten Ausbaustufen.

Ein neuer Ausbauabschnitt darf erst begonnen werden, wenn mind. 70 % des vorhergehenden Abschnittes bebaut ist..

## Hinweise

1. Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und landwirtschaftlichen Hofstellen können zeitweise Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen sowie Lärmbelastigungen ausgehen.
2. Es dürfen keine ständigen Grundwasserabsenkungen vorgenommen werden.
3. Im gesamten Planungsgebiet ist mit Bodenfunden zu rechnen. Alle Beobachtungen und Funde sind unverzüglich den staatlichen Denkmalschutzbehörden mitzuteilen.

### 4. Kiesgrube

Die vorhandene Kiesgrube wird teilweise mit unbelastetem Aushubmaterial verfüllt.

Auf der verfüllten Fläche werden eine Kinderspielplatz und eine öffentliche Grünfläche errichtet.

Die vorhandene Bepflanzung wird weitgehend erhalten.

### 5. Lärmschutzwall

Auf beiden Längsseiten des Walles sind Bewirtschaftungswege vorgesehen.

Die Bepflanzung des Walles erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Dillingen.

### 6. Straßenbegleitende Grünflächen

Die Art und den Umfang der Bepflanzung entlang von Straßen und Wegen wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

### 7. Bauvorhaben entlang der Bahnlinie

Bei Bauvorhaben entlang der Bahnlinie ist eine eisenbahntechnische Prüfung des Vorhabens erforderlich. Die Vorschriften des Eisenbahn – Bundesamtes sind zu beachten.

Blindheim, den 30. Dezember 2000

.....  
Gemeinde Blindheim  
1. Bürgermeister