



# GEMEINDE STEINGADEN

Landkreis Weilheim-Schongau/Obb.

## BEBAUUNGSPLAN

## GEWERBEGEBIET „AM KRUMMBACH“

F E S T S E T Z U N G E N

Auftraggeber:

Gemeinde Steingaden

Landkreis Weilheim-Schongau/Obb.

Krankenhausstraße 1

86989 Steingaden

Tel. 08852 - 91010

Fax. 08852 - 6470

Planung:

Architekt BDB

Werner Soppa

Am Alsterberg 3

87616 Marktberdorf

Tel. 08342-3121

Fax. 08342-3121

Aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der geltenden Fassung, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der geltenden Fassung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der gültigen Fassung, erläßt die Gemeinde Steingaden im Landkreis Weilheim-Schongau den mit Bescheid vom 15. Juli 1994 unter 610-2/18 Sg. genehmigten Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Am Krumbach" in Steingaden als

## S A T Z U N G

---

### § 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das o.g. Baugebiet gilt die vom Architekten Werner Soppa, 87616 Marktoberdorf, ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung mit Begründung in der Fassung vom 02.12.1993/03.02.1994/ 4. August 1994.

### § 2 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Das westliche Gebiet des Bebauungsplanes wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 Abs. 1, 2 und Abs. 3 Ziff. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 2 und 3 der BauNVO, Alteisen- und Schrottverwertungsbetriebe sowie Altreifenlager im Freien sind nicht zugelassen.

2.2 Das süd-östliche Gebiet des Bebauungsplanes wird als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Abs. 1 und 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Die Ausnahme des § 5 Abs. 3 sind nicht zugelassen.

2.3 Das nord-östliche Gebiet des Bebauungsplanes südlich der Staatsstraße 2059 und nördlich des Krumbaches wird als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen.

### § 3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Grund- und Geschoßflächenzahlen gelten als Höchstgrenzen.

3.2 Angaben über die Firsthöhe (in Metern) beziehen sich auf die Fahrbahnmitte der anliegenden Erschließungsstraßen.

3.3 Die festgesetzte Firsthöhe gilt als Höhe auch für Silo- und andere technische Anlagen. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den technischen Erfordernisse des jeweiligen Gewerbebetriebs bzw. dessen Produktion begründet ist.

### § 4 BAUWEISE - BAUGRENZEN

4.1 (§ 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

4.1 Im Planungsbereich gilt die offene Bauweise. Um in der Fremdenverkehrsgemeinde Steingaden die Kleinteiligkeit der GE-Bauten zu erzielen, wird die geschlossene Baulänge auf 40 m beschränkt.

4.2 Ebenso gelten die in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen lt. § 23 der Baunutzungsverordnung.

§ 5 GESTALTUNG

Art. 91 BayBO

- 5.1 Auf den Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind für alle Gebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 17 - 24° mit Ton- oder Betondachsteinen in der Farbe "naturrot" zulässig. Für Nebengebäude und Anbauten an höhere Bauteile werden auch Pultdächer zugelassen.
- 5.2 Auf den Dorfgebietsflächen und denen für die Landwirtschaft des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist für Wohngebäude eine Mindestdachneigung von 35°, für gewerbliche Bauten eine solche von mind. 17° vorgeschrieben. Die Dacheindeckung muß ebenfalls mit Ton- oder Betondachsteinen in der Farbe "naturrot" erfolgen.
- 5.3 Die Satteldächer sind mit mittigem First über die Längsseite des Hauptkörpers auszubilden. Die Gebäudeform muß mindestens 1/5 länger als breit ausgebildet werden.
- 5.4 In der Fassadengestaltung sind in der Farbgebung nur Anstrich auf Putz oder Holz mit hellen Pastellfarben zugelassen. Um eine bessere Einfügung in die freie Landschaft zu erreichen, werden reinweiße Gebäudefassaden nicht zugelassen.
- 5.5 Werbeanlagen dürfen nicht frei stehen, sondern müssen den Gebäuden zugeordnet sein. Werbeanlagen auf Dachständern sind unzulässig.
- 5.6 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Lauf- und Blinklichtreklamen sind unzulässig.
- 5.7 Entlang der Staatsstraße 2059 sind nur Sammelwerbeanlagen an einer noch festzusetzenden Stelle (im Einvernehmen mit den Bewerbern und dem Straßenbauamt) zugelassen.
- 5.8 Längerfristiges Aufstellen von Fahnen zu Werbezwecken ist unzulässig.
- 5.9 Sogenannte Kniestöcke sind bei Gebäuden mit I bis zu einer Höhe von 1.40 m, mindestens jedoch 0.75 m, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen bis zu einer Höhe von 0.40 m über dem II.-Vollgeschoß zugelassen. Garagen und Nebengebäude dürfen nur einen bis zu 0.35 m hohen Kniestock haben. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Unterkante Sparren, gemessen in der Verlängerung der Außenkante der Umfassungsmauer.
- 5.10 Dacheinschnitte und schräge Dachflächenanschnitte sind nicht zugelassen.
- 5.11 Bei Gewerbebauten sind durchgehende Firstlichtbänder zugelassen. Liegende Dachflächenfenster sind bis zu einer Einzelgröße von 1.00 qm je 5 m Dachlänge zugelassen.
- 5.12 Dachgauben dürfen nur eine Breite von maximal 1.30 m aufweisen, wobei dann die Dachneigung des Hauptdaches mindestens 35° betragen muß. Zwischen den Gauben muß ein Abstand von mindestens 1.30 m eingehalten werden. Gauben müssen zu der Gebäudekante einen Mindestabstand von 3.50 m erhalten und sind grundsätzlich als Giebelgauben auszuführen. Die Eindeckung ist der des Hauptdaches anzupassen.
- 5.13 Dunstrohre und andere Dachaufsätze sind in Farbton der Dacheindeckung anzupassen.
- 5.14 Sonnenkollektoren sind aus nicht reflektierendem, dunklem Material erlaubt und möglichst an der Traufe anzuordnen.

§ 6 HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

- 6.1 Der Erdgeschoßfußboden muß 50 cm über dem jeweiligen rechnerisch ermittelten und vom Wasserwirtschaftsamt geprüften Wasserständen eines hundertjährigen Ereignisses liegen. Hierfür stellt die Gemeinde den Bauherren vor Baubeginn Detail-Vermessungspläne zur Verfügung.
- 6.2 Damit es im Hochwasserfall nicht zu Beeinträchtigungen kommt, müssen die Keller wasserdicht ausgeführt werden.

§ 7 FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 7.1 Alle Garagen und Nebengebäude sind mit Satteldach bzw. bei Anbauten auch mit Pultdach innerhalb der überbaubaren Flächen zu errichten. Dies gilt auch für Stellplätze, ausgenommen, sie werden als wassergebundene Decke oder mit Rasensteinen ausgeführt.
- 7.2 Garagen müssen in Massivbauweise erstellt werden.
- 7.3 Garagen in Kellergeschossen sind unzulässig.

§ 8 FREIFLÄCHENGESTALTUNG

8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen:

- a) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitmöglichst zu erhalten.
- b) Jedes Grundstück muß an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.

- 8.2 Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind nicht zulässig.
- 8.3 Die Vorgartenfläche ist auf das Niveau der fertig ausgebauten Straße anzugleichen.
- 8.4 Niederschlagswasser von Dächern und unproblematischen befestigten Grundstücksflächen muß wieder über Sickeranlagen auf dem eigenen Grundstück dem Grundwasser zugeführt werden.

§ 9 VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- 9.1 Im gesamten Plangebiet sind alle Grundstückszufahrten als Sammelein- und -ausfahrten auszubilden. Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten je 6.00 m Breite, bei nur einer Zufahrt von 7.00 m Breite zugelassen. Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche abgeleitet, sondern muß möglichst ungebündelt über die Zufahrtränder abgeführt werden.
- 9.2 Die Versiegelung des Bodens (z.B. durch Zufahrten, Höfe, Terrassen etc.) darf in diesem Plangebiet nicht mehr als 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche betragen. Die Befestigung von Flächen über die festgesetzten Prozentzahlen hinaus ist aus ökologischen Gründen z.B. für Stellplätze oder Garagenvorplätze nur in wasserdurchlässiger Bauart als Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder aber Schotterrasen zulässig.

9.3 Bei allen Grundstücksausfahrten auf öffentliche Verkehrsflächen sind Sichtbehinderungen aller Art oberhalb einer Höhe von 0.90 m über Oberkante der Straße unzulässig.

Ausnahme bilden hochstämmige Bäume mit einem Kronenansatz über 2.50 m ab Gelände.

9.4 Die Ausrundungen an allen Straßen haben einen Radius von 8.00 m.

§ 10 EINFRIEDUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes dürfen entlang der öffentlichen Straßen Zäune aus Maschendraht bzw. Drahtgitter zwischen senkrechten Stahlsäulen sowie Holzzäune angebracht werden. Die Gesamthöhe darf 1.50 m nicht überschreiten. Die Zäune sind zu hinterpflanzen.

Borddielen oder Sockel dürfen maximal 0.10 m hoch sein.

Pfeiler für Gartentüren und Tore werden als Mauerpfeiler bis zu einer Breite von 1.00 m und in gleicher Höhe wie die Einfriedung zugelassen.

§ 11 VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB

Sämtliche Leitungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind in den öffentlich gewidmeten Verkehrsflächen unterirdisch zu verlegen.

Eine Ausnahme bildet die 20 kV-Leitung H 18 f der Lech-Elektrizitätswerke Aktiengesellschaft.

§ 12 IMMISSIONSSCHUTZ

12.1 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- 60 dB(A)/qm tagsüber) im GE 1
- 50 dB(A)/qm nachts )
- 60 dB(A)/qm tagsüber) im GE 2
- 45 dB(A)/qm nachts )

überschreitet.

12.2 Unzulässig sind Betriebe und Anlagen, deren flächenhaftes Emissionsverhalten einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von

- 55 dB(A)/qm tagsüber) im MD
- 40 dB(A)/qm nachts )

überschreitet.

12.3 Der Begriffsbestandteil "immissionswirksam" des flächenbezogenen Schalleistungspegels wird definiert als der Wert, der ausgehend von den jeweiligen festgesetzten Schalleistungspegeln bei freier Schallausbreitung an den Grundstücksgrenzen maximal weiteremittiert werden darf.

In den GE- und MD-Flächen nach § 12.1 und 12.2 beginnt die Nachtzeit um 22.Uhr und endet um 7 Uhr. Die jeweiligen Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 16.07.1968, Beilage zum Bundesanzeiger

Nr. 137 vom 26.07.1968 in der jeweils gültigen Fassung) gelten gebietsextern wie -intern während der Nachtzeit auch dann als überschritten, wenn ein Meßwert den Immissionsrichtwert um mehr als 20 dB(A) überschreitet.

Von diesen Regelungen unbeschadet bleiben zur Nachtzeit übliche und notwendige landwirtschaftliche Arbeiten im Bereich der Fl.Nr. 1085 und 864/11, wobei nur die nach den Umständen unvermeidbaren Geräusche im Sinne des Art 11 BayImSchG erzeugt werden dürfen.

- 12.4 Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der o.g. immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel nachweist.

§ 13 GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB ; Art. 91 (1) Nr. 4 BayBO

- 13.1 Die öffentlichen Grünflächen, das begleitende Grün an den Straßenzügen, die Ortsrandeingrünung und das den Krumbach begleitende Grün wird nach einem Objektplan des Planungsbüros für Freiraum und Ortsplanung, Dipl.Ing.Dr. Lothar Zettler, Memmingen angelegt und bepflanzt.

- 13.2 Pflanzenauswahl

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Cratägus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bäume I. Ordnung:

Acer plananoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus Avium	Vogelkirsche
Pyrus communis	Gemeine Birne
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

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

- 13.3 Auf den Einzelgrundstücken sind mindestens 5 Bäume I. Ordnung bzw. 10 Bäume II. Ordnung pro 2000 qm Grundstücksfläche zu pflanzen. Zur Auswahl stehen Pflanzenarten der Pflanzenauswahl gemäß § 13.2 dieser Satzung.

Der Mindestumfang beträgt bei den Einzelbäumen 14/16 cm Stammumfang. Diese Bepflanzung nach § 13.3 wird zusätzlich zu der nach § 13.1 geforderten Ortsrandeingrünung verlangt.

- 13.4 Zwecks ausreichender Durchgrünung des Gewerbegebietes und zur Schaffung von ausreichenden Versickerungsflächen wird ein Grünflächenanteil von mindestens 20 % pro Einzelgrundstück festgesetzt.

Allgemeiner Hinweis für die Grüngestaltung:

Naturnahe Gartengestaltung gelingt mit Wildrosen, Heckenrosen, Schlehen, Hainbuche, Eberesche, Eiche, Weidenarten, Holunder, Brombeerhecken, Efeu, Schlingknöterich und Jelängerjelieber.

Bleiben Sie zurückhaltend in der Verwendung von Cotoneaster, Essigbaum und immergrünen Großgehölzen, wie Fichten, Tannen, Thuja etc..

- 13.5 Mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1 : 200 mit einzureichen.
- 13.6 Alle privaten Grünflächen sind landschaftsgestalterisch zu behandeln und zu unterhalten.

§ 14 INKRAFTTRETEN

Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung seiner Genehmigung in Kraft.

Steingaden, den 03. MRZ. 1995

  
Bürgermeister







# GEMEINDE STEINGADEI

Landkreis Weilheim-Schongau/Obb.

## BEBAUUNGSPLAN

### GEWERBEBEBIET „AM KRUMMBACH“

M = 1 : 1000



GRUNDSTÜCK  
IGENTUM DER GEMEINDE

RAD- u. FUSSWEG (SCHULWEG)  
LECHBRÜCK - URSPRING -  
STEINGADEN IN WASSERGE-  
BÜNDENER DECKE.

RENATURIERUNG AUF  
DES KRUMMBACHES AUF  
WEITERE 300m LÄNGE IN  
WESTLICHER RICHTUNG

- X Aufstellung
- Zuerföhrung
- Ergänzung
- Aufhebung

gezeichnet mit Schreiben vom

Nr. 15.07.1994 602-2/185,605

Landratsamt Weilheim-Schongau

- Dienststelle Schongau -

i. A. *[Signature]*



#### hrensvermerke:

neiderat Steingaden hat in seiner Sitzung vom 04. Nov. 1993 die Aufstellung des gspines für das Gewerbegebiet "Am Krumbach" beschlossen. Der Aufstellungs- wurde am 05. Nov. 1993 ortsüblich bekanntgemacht.

wurf des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet "Am Krumbach" in der Fassung 12.1993/03.02.1994 wurde samt Begründung in der Zeit vom 03.03.1994 bis 194 öffentlich ausgelegt. ger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 22.02.1994 am Aufstellungs- n beteiligt.

neiderat Steingaden hat den Bebauungsplan für das Gewerbegebiet "Am Krumbach" 4.1994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

auungsplan wurde mit Schreiben vom 15.04.1994 dem Landratsamt Weilheim- u gemäß § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt. Das Landratsamt hat mit Schreiben vom 194 mit einer Einschränkung sowie mit Auflagen und Hinweisen zugestimmt, welchen neiderat mit Beschluß vom 04.08.1994 beigetreten ist.

prechend geänderte Bebauungsplan (i.d.F. vom 04.08.1994) wurde einschließlich lung in der Zeit vom 16.08.1994 bis 16.09.1994 erneut öffentlich ausgelegt. Die Träger her Belange wurden mit Anschreiben vom 16.08.1994 von der nochmaligen Auslegung mis gesetzt.

neiderat Steingaden hat den Bebauungsplan in der Fassung vom 04.08.1994 am 994 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

chführung des Anzeigeverfahrens wurde am 03.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht. auungsplan für das Gewerbegebiet "Am Krumbach" ist damit rechtsverbindlich. Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 und 4 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden. auungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag während der üblichen Dienststunden umeinderverwaltung Steingaden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt fVerlagen Auskunft gegeben.



*[Signature]*

den, den 03. MRZ. 1995

Bürgermeister