



MARKT ALTUSRIED

Bebauungsplan "Krugzell Gewerbegebiet I" 2. Änderung und Erweiterung"



Textteil und zeichnerischer Teil
Fassung vom 25.03.1999

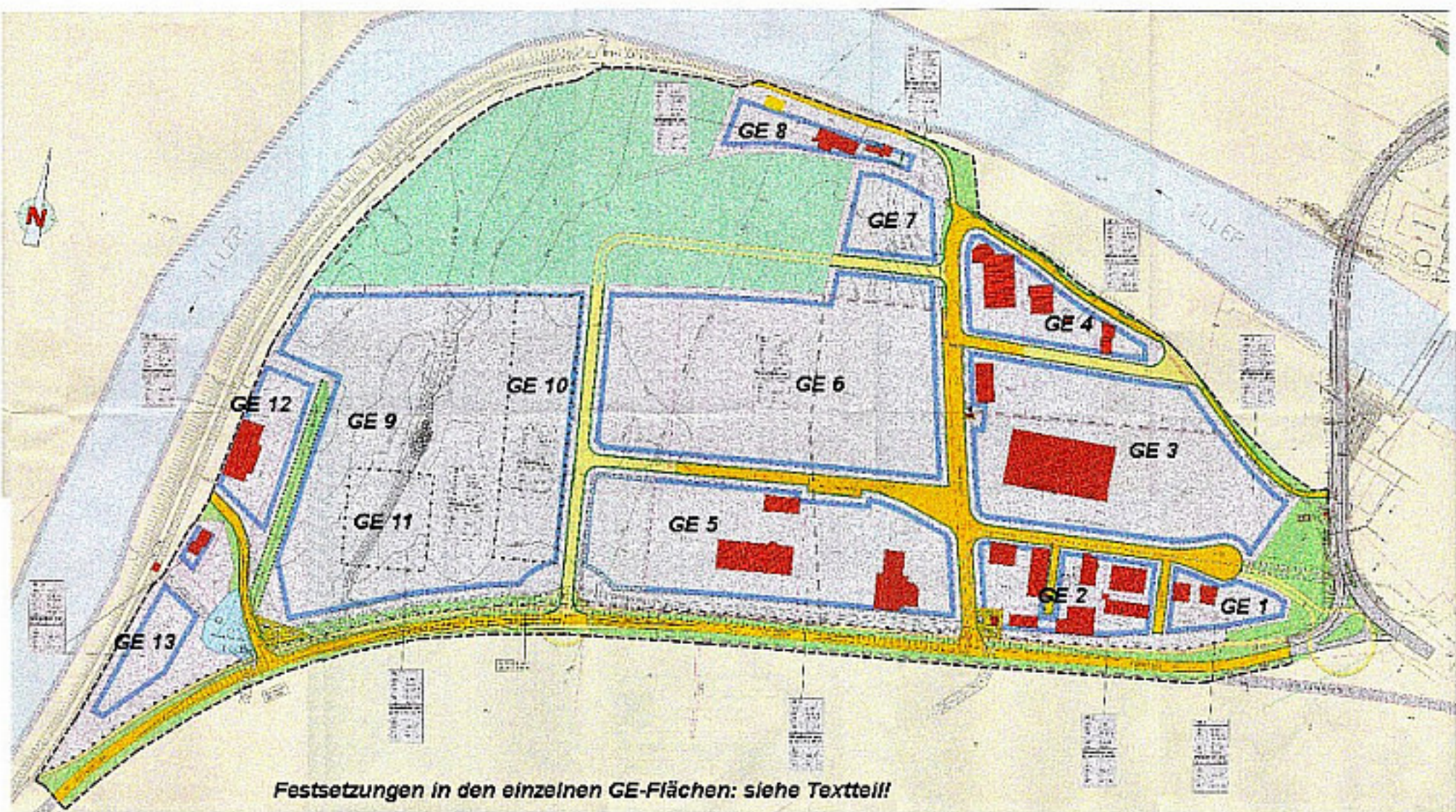
Ingenieurbüro Dieter Greif, Kempten


- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- 1.2 Baunutzungs-
verordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichen-
verordnung** (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
- 1.4 Bayerische
Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl.S.433)
- 1.5 Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1982 (BayRS 791-I-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1994 (GVBl. S. 299)



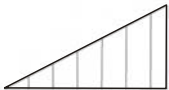

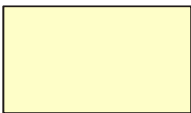




Der Bebauungsplan umfaßt 13 „Quartiere“. Dadurch ist die Möglichkeit gegeben, die Festsetzungen dem bestehenden Gelände sowie den Erfordernissen der Baubewerber anzupassen.

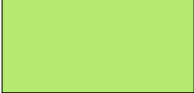





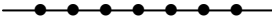


Für die in der Planzeichnung mit „GE 1 - GE 13“ gekennzeichneten Bereiche gelten die nachfolgend im Rechteck aufgeführten Festsetzungen. Die Bereiche enden an der jeweils nächsten Baugrenze.

GE 1 GRZ 0,60 WH 9,00 m FH 15,00 m II o DN 0 - 30° L _{WA} 65/50 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 150 m ² II o SD 22 - 35	GE 2 GRZ 0,60 WH 9,00 m FH 15,00 m II o DN 0 - 30° L _{WA} 65/55 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 150 m ² II o SD 22 - 35	GE 3 GRZ 0,60 WH 9,00 m FH 15,00 m II o DN 0 - 30° L _{WA} 65/55 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 180 m ² II o SD 22 - 35	GE 4 GRZ 0,50 WH 9,00 m FH 15,00 m II o DN 0 - 30° L _{WA} 65/55 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 150 m ² II o SD 22 - 35	GE 5 GRZ 0,60 WH 9,00 m FH 15,00 m II a DN 0 - 30° L _{WA} 65/55 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 180 m ² II o SD 22 - 35
GE 6 GRZ 0,60 WH 9,00 m FH 15,00 m II a DN 0 - 30° L _{WA} 65/55 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 180 m ² II o SD 22 - 35	GE 7 GRZ 0,50 WH 9,00 m FH 15,00 m II o DN 0 - 30° L _{WA} 65/55 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 150 m ² II o SD 22 - 35	GE 8 GRZ 0,50 WH 9,00 m FH 15,00 m II o DN 0 - 30° L _{WA} 65/55 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 150 m ² II o SD 22 - 35	GE 9 GRZ 0,80 WH 9,00 m FH 15,00 m II a DN 0 - 30° L _{WA} 65/60 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 180 m ² II o SD 22 - 35	GE 10 GRZ 0,80 WH 13,00 m FH 17,00 m III o DN 0 - 30° L _{WA} 65/60 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 180 m ² II o SD 22 - 35
GE 11 GRZ 0,80 WH 20,00 m FH 21,00 m V a DN 0 - 30° L _{WA} 65/60 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 180 m ² II o SD 22 - 35	GE 12 GRZ 0,50 WH 7,00 m FH 13,00 m II a DN 0 - 30° L _{WA} 65/55 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 150 m ² II o SD 22 - 35	GE 13 GRZ 0,50 WH 7,00 m FH 13,00 m II a DN 0 - 30° L _{WA} 65/55 Wohngebäude gem. §8, Abs. 3 Nr. 1 Bau NVO  GR 150 m ² II o SD 22 - 35		



- | | | |
|-----|---|---|
| 3.1 | GE 1 – GE 13 | Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132). Die Nutzung nach Abs. 2 Nr. 3 ist nicht zulässig. Die Ausnahme nach Abs. 3 Nr. 3 wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans. |
| 3.2 | GRZ ... | Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 BauNVO; Nr. 2.5 PlanzV) als Höchstmaß |
| 3.3 | WH ... m | Wandhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO) als Höchstmaß, gemessen von Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (RFB) bis Oberkante Dachhaut (§18, Abs. 1 BauNVO). Der RFB der Gebäude wird durch die Gemeinde und die Bauaufsichtsbehörde örtlich festgesetzt. |
| 3.4 | II / III / V | 2, 3 bzw. 5 Vollgeschoße zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 Abs. 1 BauNVO, Nr. 2.1 PlanzV) als Höchstmaß |
| 3.5 | FH ... m | Firsthöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; Nr. 2.8 PlanzV) als Höchstmaß; gemessen von Oberkante RFB bis Oberkante Dachhaut (§ 18, Abs. 1 BauNVO). |
| 3.6 | o | Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1 PlanzV) |
| 3.7 |  | Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1 PlanzV) |
| 3.8 | GR ... | Zulässige Grundfläche (§ 9, Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19, Abs. 2 BauNVO, Nr. 2.6 PflanzV) als Höchstmaß, bezogen auf die jeweilige überbaubare Fläche und den Gesamtbaukörper, bei freistehenden Wohngebäuden, zugelassen gem. § 8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. |

- 3.9  **Umgrenzung von Flächen**, in denen Wohngebäude gem. § 8 , Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen werden (PlanzV. Nr. 15.8)
- 3.10 a **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO); sie modifiziert die offene Bauweise in der Art und Weise, daß die Länge von Gebäuden bis zu 140 m betragen darf.
- 3.11 L_{WA} "...d.B (A)/m² **Schalleistungspegel** zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel, tags/nachts
- 3.12  **Baugrenze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 BauNVO, Nr. 3.5 PlanzV); unterirdische Überschreitungen können in der Ausnahme zugelassen werden, wenn sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
- 3.13  **Sichtflächen für den fließenden Verkehr** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB); innerhalb der Fläche muß eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,70 m und 2,80 m über Fahrbahnrand gewährleistet sein. Die Bemaßung der Sichtfläche bezieht sich auf die Schenkellängen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand).
- 3.14  Straßenbegrenzungslinie (§ 9, Abs. 1 Nr. 11 Bau GB, Nr. 6.2 PlanzV.)
- 3.15  **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1 PlanzV)
- 3.16  Bestehende **Verkehrsfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1 PlanzV)
- 3.17  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV)
- 3.18  **Versorgungsleitung** unterirdisch (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB; Nr. 8 PlanzV); hier vorhandene Wasserleitung (WL) bzw. geplanter/bestehender Kanal.
- 3.19  **Versorgungsleitung** 20 KV oberirdisch des AÜW Kempten, die sobald es erforderlich ist, bzw. die technischen Voraussetzungen gegeben sind, verkabelt oder verlegt werden müssen.

- 3.20  Öffentliche **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9 PlanzV), als Pflanz- und Grünfläche
- 3.21  Landwirtschaftliche **Grünfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB; Nr. 9 PlanzV), ausschließlich zur landwirtschaftlichen Nutzung
- 3.22  **Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB).
- 3.23  **Elektrizität** (Trafostation)
- 3.24  **Abwasser** (Pumpstation, Rückhaltebecken)
- 3.25  **Anbaufreie Zone** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO und Abs. 6 BauGB)
- 3.26  **Abgrenzung** von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung ("Nutzungskette") (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO, Nr. 15.14 PlanzV)
- 3.27  **Lärmschutzwall** (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) als ergänzende Maßnahme zur Lärmimmission
- 3.28  **Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13 PlanzV) des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krugzell I, 2. Änderung und Erweiterung"

**3.29 Grünordnung,
Flächenbefestigung**

- siehe gesonderten Textteil des Landschaftsarchitekten Wilhelm Müller, Kempten

- Unverschmutztes Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist grundsätzlich auf dem eigenen Grundstück zu versickern (Sickerschächte oder Flächendrainage).

④

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

4.1 Immissionsschutz

A) Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{WA, im}$ “

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten in Form der je m^2 Grundstücksfläche abgestrahlten Schalleistungen folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel nicht überschreitet:

Zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel $L_{WA, im}$ ”

Teilfläche des Gewerbegebietes	$L_{WA, im}$ ” [dB(A)/ m^2]	
	tags	nachts
GE 1	65	50
GE 2	65	55
GE 3	65	55
GE 4	65	55
GE 5	65	55
GE 6	65	55
GE 7	65	55
GE 8	65	55
GE 9 - 11	65 (60) ¹⁾	60 (53) ¹⁾
GE 12	65 (67) ¹⁾	55 (53) ¹⁾
GE 13	65	55

¹⁾ Die Klammerwerte beziehen sich auf das Anwesen auf dem Grundstück Fl.Nr. 733/4

B)

Die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel beziehen sich mit Ausnahme der Klammerwerte für GE 9 - 11 und GE 12 auf folgende Anwesen in der Umgebung des Gewerbegebietes:

- Wohnhaus Fl.Nr. 803 (Schwarzenbach 10)
- Wohnhaus Fl.Nr. 147/2 (Alte Landstraße 3)
- Wohnhaus Fl.Nr. 760/2 (Schwarzenbach 2)
- Wohnhaus Fl.Nr. 739 (Schwarzenbach 9)

Die Klammerwerte für GE 9 - 11 und GE 12 beziehen sich auf das Anwesen auf dem Grundstück Fl.Nr. 733/4.

C)

Die Einhaltung der flächenbezogenen Schalleistungspegel ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung einer nach § 26 BImSchG zugelassenen Meßstelle nachzuweisen. Im Zuge der Zulässigkeitsprüfung ist der Immissionsschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu der Nachweis vorzulegen.

Ausgenommen von der Nachweispflicht sind im Einzelfall geräuscharme Nutzungen wie z.B. Bürogebäude etc.

④

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

D)

Bei der Berechnung der Immissionsrichtwertanteile aus den flächenbezogenen Schalleistungspegeln sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Schallausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 mit A-Summenpegeln
- Schallquellenhöhe 1 m über Grund
- Immissionsorthöhe 5 m über Grund
- ebenes Gelände

E)

Die Schutzwürdigkeit der im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen kann im Einzelfall zu einer Einschränkung der Geräuschemissionen von benachbarten bestehenden oder geplanten Gewerbebetrieben führen. Wohnungen sind deshalb auf dem Betriebsgrundstück so anzuordnen, daß die Ausschöpfung der zulässigen immissionswirksamen Flächenschalleistungspegel gem. Ziffer A für die Nachbargrundstücke nicht bzw. möglichst wenig beeinträchtigt wird.

F)

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen der Staatsstraßen 2009 und 2377 werden im Nahbereich der Straßen (bis zu einem Abstand von ca. 35 m von Straßenmitte) die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005 Teil 1 von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten. Es wird deshalb empfohlen, auf die Errichtung von Wohnungen in diesem Bereich zu verzichten.

Begründung:

Durch das Büro Tecum (Ingenieurbüro für Umwelttechnik), Kempten, wurden die Verträglichkeit des Gewerbegebietes hinsichtlich der Lärmimmissionen mit der umliegenden Wohnbebauung und die Verkehrslärmimmissionen der tangierenden Staatsstraßen 2009 und 2377 untersucht. Der Bericht Nr. 98095.1/B vom 30.01.1999 ist Bestandteil dieser Begründung.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, daß zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche Nutzungsbeschränkungen für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebietes festzusetzen sind. Dies erfolgt in der Satzung in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Bei der Dimensionierung der flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden der Bestandsschutz und die Entwicklungsmöglichkeiten der bereits angesiedelten Betriebe, insbesondere der Futtertrocknungsanlage auf dem Grundstück Fl.Nr. 137/3, berücksichtigt. Die Verteilung der Emissionskontingente erfolgte vor allem im Hinblick auf die geplante Ansiedlung der Fa. Kösel (Druckereibetrieb) im Bereich der Teilflächen 9 bis 11.

Am Anwesen auf dem Grundstück Fl.Nr. 733/4 darf infolge der Bebauungsplanung trotz der Ausweisung als Gewerbegebiet die derzeitige Geräuschsituation nicht wesentlich verschlechtert werden. Dies wird durch separate Emissionsbegrenzungen (flächenbezogene Schalleistungspegel) für die GE-Teilflächen 9 bis 12 bezüglich dieses Anwesens gewährleistet.

④

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

Hinweise:

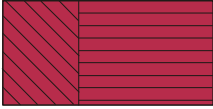


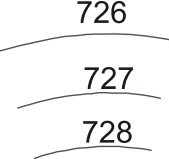

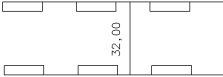



In die Berechnung mit aufgenommen wurde die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Fläche von Fl. Nr. 140 als künftig mögliche Gewerbegebietsfläche. Die Zuordnung der Lärmkontingente erfolgte wie bei GE 2-8.

- 4.2 Abstandsflächen** Für die Abstandsflächen gilt die Bayerische Bauordnung (BayBO Art. 6)
- 4.3 Dachformen** Alle Dachformen sind zugelassen, begrünte Dächer sind erwünscht. Für freistehende Wohngebäude (zulässig im Rahmen des § 8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) wird das Satteldach festgelegt.
- 4.4 SD** Dachform **Satteldach** (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.5 DN 0 - 30°** **Dachneigung**; Mindest- und Höchstmaß in Altgrad (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).
- 4.6 Dachaufbauten** Dachaufbauten (Dachgauben) bei Wohngebäuden (zulässig im Rahmen des § 8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sind zulässig, wenn die Mindestdachneigung des Hauptgebäudes 26° (Altgrad) beträgt und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 4.7 Bodenmodellierung in den Grundstücken** Veränderungen des natürlichen Geländes sind auf den unbedingt notwendigen Umfang zu beschränken. (Art. 91 Abs. 1 Nr.3 BayBO)

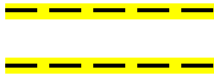
④

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

- 4.8 Einfriedungen** Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig und straßenseitig von der Grundstücksgrenze um 1,00 m abzurücken. Sie sind als einheimische Hecken zu errichten, die auch in Verbindung mit einem Maschendrahtzaun ausgeführt werden können, wobei die Bepflanzung jeweils zur öffentlichen Fläche zu erfolgen hat. Stützmauern sind nur zulässig, sofern sie für die Gestaltung des Geländes (z. B. gegenüber der Straßenfläche) aufgrund der vorhandenen Topographie erforderlich sind. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
- 4.9 Unzulässigkeit von Freileitungen** Neu zu verlegende Versorgungsleitungen sind nur in unterirdischer Bauweise zulässig. (Art. 91 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.10 Garagen** Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.11 Anzahl der Stellplätze** Für Betriebsgebäude ist je 70 m² Nutzfläche, für Lagerräume und Lagerplätze ist je 100 m² ein Stellplatz nachzuweisen. Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze anzulegen.

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar.
- 5.4 **137** **Bestehende Flurnummern**
- 5.5  **Vorhandenes** (natürliches) **Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien.
- 5.6  **Vorhandener Baum**
- 5.7  Flächen, für die **Leitungsrechte** erwirkt werden sollen, mit Angabe der Breite des Schutzstreifens.
- 5.8  Wohngebäude, zum **Abbruch** vorgesehen
- 5.9  **Dammböschung**, bestehend
- 5.10  **Einschnittsböschung**, bestehend

5.11

**Mögliche künftige Straßenführung (nachrichtlich)**

5.12

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13 PlanzV) des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Krugzell" in der Fassung vom 24.06.1980.5.13 **Ergänzende Hinweise**

Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von kurzzeitigen belästigenden Geruchsimmissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmimmissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken, etc.) zu rechnen.

Die Marktgemeinde Altusried erläßt aufgrund von

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),
- Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.01.1993 (BayRS 2020-1-1-I),
- Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433) und
- Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.10.1982 (BayRS 791-I-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.04.1994 (GVBl. S. 299)

folgende Satzung:

§1

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Gewerbegebiet Krugzell I“ erfährt hiermit nach Maßgabe der vom Ingenieurbüro Dieter Greif, Kempten, angefertigten Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 12.02.1999 eine 2. Änderung und Erweiterung.

§ 2

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Altusried, den
MARKT ALTUSRIED

Heribert Kammel
1. Bürgermeister

1. Planungsgrundlagen

Der Marktgemeinderat Altusried hat in seiner Sitzung vom 20.10.1997 beschlossen, den bestehenden Bebauungsplan „Krugzell – Gewerbegebiet I“, in der Fassung vom 24.06.1980 zu ändern und in Richtung Westen zu erweitern. Wenngleich derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan erfolgt, ist parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Änderungsverfahren für den rechtskräftigen Flächennutzungsplan durchzuführen. Die beabsichtigte Änderung und Erweiterung deckt sich mit den bisherigen Überlegungen im Planungsstadium zum neu aufzustellenden Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Krugzell - Gewerbegebiet I“ erfuhr 1987 eine 1. Änderung, die allerdings nie Rechtskraft erlangte. Mit der zweiten Änderung des Bebauungsplanes werden die Regelungen der 1. Änderung aufgegriffen und mit eingearbeitet. Der Änderungsbereich ist überwiegend bebaut und gewerblich genutzt.

Die Erweiterung des Plangebietes ergibt sich in erster Linie aus der beabsichtigten Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebes auf dem Grundstück Flurnummer 137, Gemarkung Krugzell. Dieser Gewerbebetrieb ist an seinem bisherigen Standort eingeengt und nicht mehr erweiterungsfähig. Die Firma beschäftigt derzeit ca. 185 Mitarbeiter und beabsichtigt bei einer Erweiterung ihres Betriebes eine Aufstockung um weitere 60 Mitarbeitern. Ferner wird in der Erweiterungsplanung der Bauwunsch eines Grundstücksbesitzers berücksichtigt, der auf dem Grundstück Flurnummer 140 Gemarkung Krugzell eine Maschinenhalle erstellen will.

Aufgrund seiner landschaftlich verträglichen Lage, seiner guten Verkehrsanbindung und nicht zu erwartenden Nutzungskonflikten ist das überplante Gebiet zur Ausweisung als Gewerbegebiet geeignet.

Für einen größeren Teil aus Flurnummer 140, Gemarkung Krugzell wird derzeit kein Baurecht geschaffen. Diese Flächen sollen vorerst weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

2. Geltungsbereich

Der überplante Änderungsbereich befindet sich auf der Gemarkung Krugzell, ca. 350 m nordwestlich des Ortskernes. Der überplante Bereich des Erweiterungsgebietes befindet sich auf der Gemarkung Krugzell, ca. 600 m nordwestlich des Ortskernes.

Der gesamte Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden und Westen durch die Iller und den Illerdamm
- im Süden durch die Staatsstraße 2009
- im Osten durch die Staatsstraße 2377

Folgende Flurstücke der Gemarkung Krugzell befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches:

137, 137/2, 137/3, 137/4, 137/5, 137/6, 137/7, 137/8, 137/11, 137/12, 140, 140/2, 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 143, 143/1, 143/2, 143/3, 143/4, 143/5, 143/7, 143/8, 144, 144/2, 144/3, 144/9, 144/10, 144/11, 144/14, 144/15, 144/16, 144/17, 144/18, 144/19, 144/20, 144/21, 144/23, 144/24, 144/25, 137/1, 733, 733/4, 733/7.

Die Gesamtfläche des Geltungsbereiches umfaßt rd. 26,62 ha.

Die Fläche des Planbereiches teilt sich wie folgt auf:

18,00 ha Gewerbefläche	67,6 %
2,40 ha öffentliche Verkehrsflächen	9,0 %
1,83 ha öffentliche Grünflächen	6,9 %
0,04 ha Fläche für besonderen Bedarf	0,1 %
4,22 ha landwirtschaftlich genutzte Flächen	15,9 %
0,13 ha Stauweiher LEW	0,5 %

Das Bebauungsplangebiet ist überwiegend eben. Ein Höhenversatz zieht sich von Westen über das Grundstück Flurnummer 137/3, Gemarkung Krugzell, nach Osten über Flurnummer 137, Gemarkung Krugzell. Ein weiterer Versatz befindet sich in dem Bereich der Grundstücke Flurnummern 140 und 140/3.

Über die Grundstücke Flurnummern 137 (TF), 137/4 und 137/13 verläuft eine 20 KV Freileitung, des AÜW Kempten, die verlegt werden soll, sobald dies durch Bebauung des Quartieres GE 6 erforderlich ist.

Aus geologischer Sicht sind die ausgewiesenen Flächen für eine Bebauung geeignet. Dies beweist das Gutachten des Institutes Sauter vom 17.07.1998. Allerdings wird teilweise ein Bodenaustausch erforderlich werden. Zudem liegt der Grundwasserspiegel teilweise sehr hoch, zwischen 640,10 – 641,00.

Im westlichen Teil des Grundstückes Flurnummer 137 werden Auffüllungen notwendig werden, um das Gelände einer sinnvollen und wirtschaftlich rentablen Nutzung zuführen zu können. Das Gleiche gilt für die Grundstücke Flurnummern 140/3, 140/8 und 140/9.

3. Straßenmäßige Erschließung

Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig an der Staatsstraße 2009, mit nahen und günstigen Verkehrsanbindungen zur Autobahn A7, Ausfahrt Dietmannsried, einer Querachse zur A98, München - Lindau und den Städten Kempten und Leutkirch.

Im Zusammenhang mit den langjährigen Planungen zur Erstellung einer möglichen Umgehungsstraße (St 2009) für den Ortsteil Krugzell findet derzeit eine Verkehrsuntersuchung statt. Diese wird voraussichtlich im Frühjahr 1999 abgeschlossen sein. Sollte aufgrund des Ergebnisses eine Umgehungsstraße geplant und errichtet werden, ist mit deren Fertigstellung jedoch sicher nicht vor dem Jahre 2005 zu rechnen. Diesem Umstand wurde im Bauleitplanverfahren insoweit Rechnung getragen, als (wie in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt) Lösungsansätze angedacht wurden, die eine sinnvolle Anbindung des Gewerbegebietes an das veränderte Straßennetz gewährleisten. Bei einer Verwirklichung der Ortsumgehung könnte im Bereich der Grundstücke Flurnummern 137 und 137/13 ein Kreisverkehr geschaffen werden. Ebenso bietet sich ein solcher im Kreuzungsbereich der St 2009 und der St 2377 an. Von diesem aus könnte dann eine Verbindung mit der Straße „Am Steinebühl“ geschaffen werden. Dadurch wäre die derzeitige Zufahrt zum Gewerbegebiet über den Anschluß der „Gewerbestraße“ entbehrlich.

Zur Sicherstellung einer funktionierenden und Verkehrssicheren Anbindung dieses Gewerbegebietes ist es erforderlich, wie im Bebauungsplan ausgewiesen, die westliche Erschließungsstraße an die ST 2009 sofort anzubinden. Hierbei ist für den Verkehr aus Richtung Altusried eine Linksabbiegespur erforderlich. Das bringt verkehrstechnisch den Vorteil, daß künftig ein abbiegen in die Gewerbestraße aus Richtung Altusried unterbunden werden kann.

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen gliedern sich wie folgt auf:

- Gewerbestraße Süd

Fahrbahn	6,50 m
Gehwege 2 x 1,50m=	<u>3,00 m</u>
Gesamtbreite:	<u>9,50 m</u>

- Gewerbestraße Nord

Fahrbahn	6,50 m
Gewege 2 x 1,50m=	3,00 m
Längsparken oder Grünstreifen	<u>3,00 m</u>
Gesamtbreite	<u>12,50 m</u>

- Am Steinebühl

Fahrbahn	6,50 m
Bankett 2 x 0,50 m=	<u>1,00 m</u>
Gesamtbreite	<u>7,50 m</u>

- Am Illerfeld

Fahrbahn	6,50 m
Bankett 2 x 0,25m=	<u>0,50 m</u>
Gesamtbreite	<u>7,00 m</u>

- Erschließungsstraße West

Fahrbahn	6,50 m
Bankett 2 x 0,25m=	<u>0,50 m</u>
Gesamtbreite	<u>7,00 m</u>

- Restliche Straße

Fahrbahn	6,50 m
Bankett 2 x 0,25m=	<u>0,50 m</u>
Gesamtbreite	<u>7,00 m</u>

4. Erläuterung zu einzelnen Festsetzungen

Die im Baugebiet verlaufenden Ver- und Entsorgungsleitungen, sind, soweit sie nicht in öffentlichem Grund verlaufen, dargestellt und mittels eines Schutzstreifen von einem Anbau freigehalten.

Die Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan weist 13 Baufelder (Quartiere) aus. Die Quartiere besitzen unterschiedliche Größen und unterschiedliche Nutzungen. In Verbindung mit den entsprechenden Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung und der Bebauungsplansatzung wird eine individuelle, auf den Bedarf abgestimmte Grundstücksaufteilung sichergestellt. Dabei wurde dem Gebot des sparsamen Umganges mit Grund und Boden ein besonderer Augenmerk geschenkt.

Im Baugebiet gilt in den Quartieren GE 3, 5, 6, 9 und 12 die abweichende Bauweise für gewerbliche Gebäude, wobei hier eine maximale Baukörperlänge von 140 m zugelassen wird. Im übrigen Planbereich und für alle Wohngebäude (zulässig gemäß §8, Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) ist die offene Bauweise festgesetzt.

Grundsätzliche Zielrichtung des Bebauungsplanes ist es, durch möglichst wenig restriktive Festsetzungen den Bauwilligen möglichst große Planungsfreiheit einzuräumen, um die wirtschaftlichste Ausnutzung des Grundstückes zu erreichen. Die Festsetzungen begrenzen sich deshalb auf die Festlegung einer maximalen Wandhöhe, einer maximalen Firsthöhe, einer maximalen überbaubaren Grundfläche und der Regelung der Dachgestaltung bzw. der Dachneigung, sowie der Festsetzung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse.

Die Entwässerung erfolgt im qualifizierten Mischsystem bzw. im Trennsystem, mit Anschluß von Misch- und Schmutzwasser an die Verbandskläranlage des Abwasserzweckverbandes Kempten in Lauben. Hierzu ist eine zusätzliche Pumpstation zu erstellen. Der Ablauf aus dem Beckenüberlauf wird in den Stauweiher der LEW (Fl. Nr. 137/1) geleitet, mit Anschluß zur Iller, ebenso die neu zu erstellenden RW-Kanäle. Oberflächenwasser aus Dachflächen, sowie gering verschmutztes Oberflächenwasser aus Verkehrsfläche ist durch geeignete Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück zurückgehalten bzw. dort versickert werden.

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluß des Gewerbegebietes an die öffentliche Wasserversorgungsanlage des Marktes Altusried gesichert. Die Stromversorgung ist sichergestellt durch den Anschluß des Plangebietes an das Versorgungsnetz der AÜW Kempten. Es besteht Anschlußmöglichkeit an Erdgas. Telefon- und Fernsehkabel werden in Absprache mit der Deutschen Telekom AG verlegt.

Die Beseitigung der Abfälle ist durch den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten gewährleistet.

5. Grünordnung:

Siehe gesonderten Textteil Landschaftsarchitekt Wilhelm Müller, Kempten

6. Nutzungskonflikte

Durch das Büro Tecum, Kempten (Ing. Büro für Umwelttechnik) wurde die Verträglichkeit dieses Gewerbegebietes hinsichtlich der Lärmimmission auf die bestehenden Wohnbebauung untersucht unter Einbeziehung der Verkehrslärmimmission der tangierenden Staatsstraße 2009 und–2377.

Der Bericht Nr. 98095.1 /B vom 30.01.1999 ist Bestandteil dieser Begründung (siehe auch Ziffer 4.1 Immissionsschutz).

Daraus resultierende Nutzungseinschränkungen wurden für die einzelnen Quartiere unter Abschnitt 4.1 festgesetzt.

7. Erschließungskosten

Für die zusätzlich erforderliche Erschließung des Baugebietes wird mit folgenden Kosten gerechnet:

• Kanalisation	950.000 DM
• Wasserversorgung	120.000 DM
• Straßenbau	730.000 DM
• Freilegung	100.000 DM

Voraussichtliche Gesamtkosten:

1.900.000 DM

=====

Die entstehenden Kosten für Wasser und Kanalisation werden nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes und den einschlägigen Beitrags- und Gebührensatzungen des Marktes Altusried nach Einheitssätzen von den Bauherren erhoben. Entstehende Erschließungsbeiträge für die Erschließungsanlagen werden nach den Vorschriften des BauGB und der Erschließungsbeitragssatzung des Marktes Altusried erhoben.

Altusried, den
MARKT ALTUSRIED

Heribert Kammel
1. Bürgermeister

<p><u>Aufstellungsbeschuß</u></p> <p>Der Gemeinderat des Marktes Altusried hat in seiner Sitzung vom 20.10.1997 den Beschuß gefaßt, die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Krugzell – Gewerbegebiet" durchzuführen.</p> <p>Altusried, den 31.08.2000</p> <p>Heribert Kammel 1. Bürgermeister</p>	<p><u>Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</u></p> <p>Die Träger öffentlicher Belange einschließlich der Nachbargemeinden wurden im Zeitraum vom 13.11.1998 bis zum 14.12.1998 frühzeitig und vom 13.02.1999 bis zum 15.03.1999 beteiligt.</p> <p>Altusried, den 31.08.2000</p> <p>Heribert Kammel 1. Bürgermeister</p>
<p><u>Bürgerbeteiligung, Öffentliche Auslegung</u></p> <p>Es wurde im Zeitraum vom 12.11.1998 bis zum 14.12.1998 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt.</p> <p>Die öffentliche Auslegung fand vom 22.02.1999 bis zum 22.03.1999 statt. Die ortsübliche Bekanntmachung hierzu erfolgte im Bekanntmachungsblatt vom 12.02.1999.</p> <p>Altusried, den 31.08.2000</p> <p>Heribert Kammel 1. Bürgermeister</p>	<p><u>Satzungsbeschuß</u></p> <p>Der Gemeinderat faßte in seiner Sitzung vom 25.03.1999 den Satzungsbeschuß.</p> <p>Altusried, den 31.08.2000</p> <p>Heribert Kammel Bürgermeister</p>
<p>Ausgefertigt:</p> <p>Altusried, den 31.08.2000 Markt Altusried</p> <p>Heribert Kammel 1. Bürgermeister</p>	<p><u>Inkrafttreten</u></p> <p>Das Landratsamt Oberallgäu hat die Genehmigung des Bebauungsplanes nicht innerhalb von drei Monaten unter Angabe von Gründen abgelehnt. Die Genehmigung gilt somit gemäß § 6 Abs. 4 Satz BauGB als erteilt.</p> <p>Der Bebauungsplan trat mit seiner Bekanntmachung am 01.09.2000 in Kraft.</p> <p>Altusried, den 04.09.2000</p> <p>Heribert Kammel Bürgermeister</p>