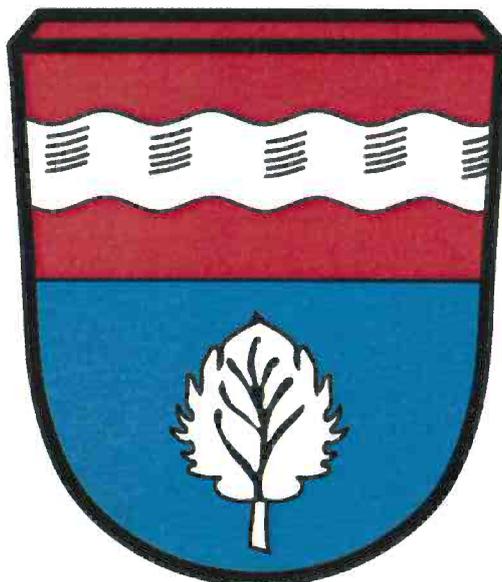


Gemeinde Günzach
Landkreis Ostallgäu



Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“, 1. Änderung
vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

in der Fassung vom 17.01.2017

Inhalt

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes mit Verfahrensvermerken

Begründung

Auftraggeber: Gemeinde Günzach Hauptstraße 9 87634 Günzach	Tel.: 08372.345 Fax: 08372.8354 E-Mail: info@guenzach.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 der Gemeinde Günzach für den Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“, 1. Änderung

Präambel

Die Gemeinde Günzach erlässt auf Grund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz – BayNatSchG – (BayRS 791-1-U) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – (BayRS 2020-1-1-I) folgenden Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“, 1. Änderung, als Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Es gilt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbepark Immenthal“.

Maßgeblich ist die Planzeichnung für den Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“, 1. Änderung in der Fassung vom 17.01.2017

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus den nachfolgenden Festsetzungen, der Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 17.01.2017. Im Übrigen gelten die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Immenthal“ in der Fassung vom 24.05.2016 (bekannt gemacht am 08.07.2016) weiter.

§ 3 Textliche und zeichnerische Festsetzungen

- 1.) Die Satzung „Gewerbepark Immenthal“ bleibt bis auf die nachfolgenden Änderungen unverändert bestehen.
- 2.) Die textlichen Festsetzungen der Satzung „Gewerbepark Immenthal“ wird im § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude geändert. Die geänderte Festsetzung lautet:

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

1. Für das Gewerbegebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

Gebietsteil	GRZ max.	GFZ max.	Anzahl der Vollgeschosse	Wandhöhe (VH) max.	Bauweise	Dachneigung und -form
GE-1	0,6	1,2	II	8,50 m,	a	12° - 28° als SD wie vor sowie flachgeneigtes SD mit 3° bis 12° und FD 0° bis 3°. Bei Giebelbreiten über 15 m beträgt die Dachneigung maximal 12° LEK gemäß §11
GE-1 Alternative	0,6	1,2	II	7,00 m	a	12° - 28° als SD wie vor sowie flachgeneigtes SD mit 3° bis 12° und FD 0° bis 3°. Bei Giebelbreiten über 15 m beträgt die Dachneigung maximal 20°. PD mit 4° - 10°. LEK gemäß §11
GE-2	0,6	1,2	II	8,50 m,	a	12° - 28° als SD wie vor sowie flachgeneigtes SD mit 3° bis 12° und FD 0° bis 3°. Bei Giebelbreiten über 15 m beträgt die Dachneigung maximal 12° LEK gemäß §11
GE-2 Alternative	0,6	1,2	II	7,00 m	a	12° - 28° als SD wie vor sowie flachgeneigtes SD mit 3° bis 12° und FD 0° bis 3°. Bei Giebelbreiten über 15 m beträgt die Dachneigung maximal 20°. PD mit 4° - 10°. LEK gemäß §11

Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“, 1. Änderung

GE-3	0,6	1,2	II	8,50 m	a	12° - 28° als SD wie vor sowie flachgeneigtes SD mit 3° bis 12° und FD 0° bis 3°. Bei Giebelbreiten über 15 m beträgt die Dachneigung maximal 12° LEK gemäß §11
GE-3 Alternative	0,6	1,2	II	7,00 m	a	12° - 28° als SD wie vor sowie flachgeneigtes SD mit 3° bis 12° und FD 0° bis 3°. Bei Giebelbreiten über 15 m beträgt die Dachneigung maximal 20°. PD mit 4° - 10°. LEK gemäß §11
Hinweis: innerhalb des im Bebauungsplan dargestellten Sicherheitskorridors der dargestellten 110 kV Freileitungen müssen alle Vorhaben mit der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), Projekte-Hochspannung / Leitungen, Stuttgarter Straße 4, 86154 Augsburg, abgestimmt werden. Je nach Dachneigung werden hier die Wand- bzw. Firsthöhen durch Auflagen der LEW festgelegt.						

Erklärungen:

GRZ = Grundflächenzahl,

GFZ = Geschossflächenzahl,

II = maximale Anzahl der Vollgeschosse,

Die Wandhöhe (WH) wird definiert: senkrechte Entfernung von Oberkante Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern mit der Oberkante Attika; dabei soll der Rohfußboden EG in Abstimmung mit der Gemeinde Günzach ca. 30 bis 50 cm über Straßenniveau in Höhe der Einfahrt liegen,

a = abweichende Bauweise, In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit über 50 m Länge zulässig. Dies gilt in allen drei Teilgebieten GE-1, GE-2 und GE-3.

SD = Satteldach,

FD = Flachdach,

PD = Pultdach.

2. Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig; für besondere Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig; sie sind jeweils mit der Gemeinde Günzach abzustimmen.
 3. Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.
 4. Bauliche Gestaltung:
 - o Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung.
 - o Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien **nicht zulässig**:
Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche, Wellplatten aller Art: Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.
 5. Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
 6. Unter Hinweis auf § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO wird für die Stellung der Garagen bestimmt, dass sie einen Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten haben. Carports sind wie Garagen zu behandeln.
 7. Sichtdreieck:
Der in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich und rot schraffierte Bereich im Einmündungsbereich der Planstraße in die Staatsstraße ist freizuhalten von Nebengebäuden, Bepflanzungen, Werbetafeln, Zäunen mit Gartenpfosten u. dgl. soweit sie über 80 cm über dem Gelände hinausragen.
- 3.) Die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Immenthal“ in der Fassung vom 24.05.2016 wird ersetzt durch die Planzeichnung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Immenthal“, 1. Änderung, in der Fassung vom 17.01.2017.

§ 4 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Immenthal“, 1. Änderung, tritt mit Bekanntmachung der Satzung in Kraft.

Güzach, den **31. Jan. 2017**

Wilma Hofer

Wilma Hofer, Erste Bürgermeisterin



Begründung

1. Anlass und Zweck der Planung

Im Rahmen der Platzvergabe für die anzusiedelnden Gewerbebetriebe im Bereich des am 08.07.2016 in Kraft getretenen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Immenthal“ hat die Gemeinde erkannt, dass ein erhöhtes Interesse an kleinteiliger erschlossenen Bauflächen besteht. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass für manche im Plangebiet angestrebte Vorhaben abweichende Festsetzungen nötig sind, um den Bauträgern ihre Vorhaben zu ermöglichen. Um den Anfragen positiv begegnen zu können, hat die Gemeinde daher am 11.10.2016 die Aufstellung dieser Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Immenthal“ beschlossen. Mit einer neuen Planstraße zur Erschließung der Flächen im GE-3 sollen breitere Spektren an Gewerbebetrieben angesprochen und die örtliche Wirtschaft zeitnaher und vielseitiger entwickelt und gestärkt werden. Außerdem soll im gesamten Plangebiet die Möglichkeit geschaffen werden, durch alternative Festsetzungen bei der Gestaltung der Gebäude die Ausnutzung von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen besser zu nutzen.

2. Planung

Die vorliegende, erweiterte Erschließung des südlichen Plangebiets sieht vor, dass etwa auf halber Höhe nach der Einfahrt in das Gewerbegebiet auf 85 m Länge eine 5,5 m breite Verkehrsfläche mit einem 1 m breiten Schneeablagestreifen abzweigt. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 3 m zu dieser Fläche abgesetzt. Diese Stichstraße erhält einen Wendehammer und erschließt die Grundstücke des GE-3. Die Lage der neuen Stichstraße soll jedem Anliegergrundstück eine Zufahrt von ca. 6 m Breite ermöglichen und wurde in Abstimmung mit den bis dato bekannten Eigentümern in der Lage so abgestimmt. Hierbei wurden die vorgeschlagenen Parzellierungen verändert und ein zu pflanzender Baumstandort entfernt.

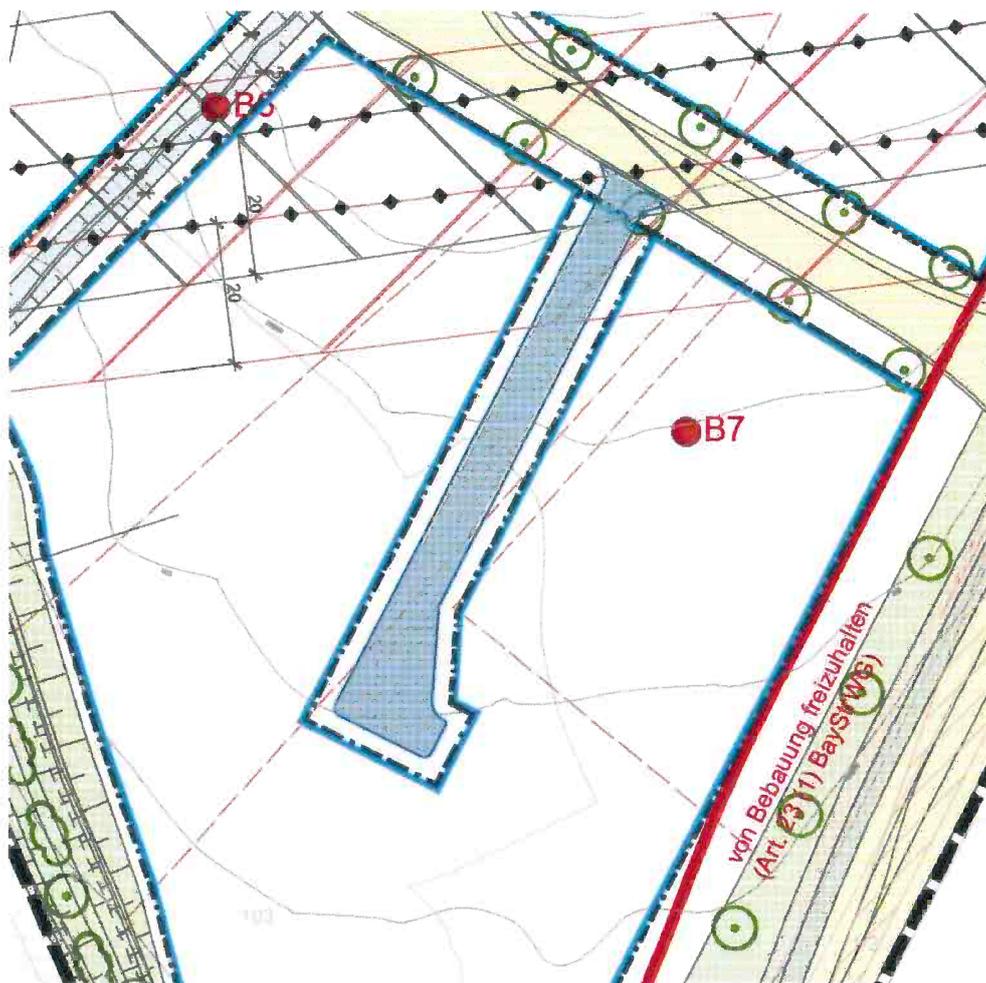


Abbildung 1: nicht maßstabsgetreue, ausschnittsweise Überlagerung des gültigen BBP und der Ergänzungen der 1. Änderung (blau schraffiert)

Darüber hinaus wurden im gesamten Plangebiet zu den bisherigen Festsetzungen in § 8 der Satzung, die weiterhin gelten, alternative Festsetzungen bei der Gestaltung der Gebäude getroffen. Diese Festsetzungen betreffen die Dachform, die Dachneigung, die Wandhöhe und die Bauweise. Durch diese alternativen Festsetzungen soll den Gewerbetreibenden eine größere Flexibilität bei der Errichtung ihrer Gebäude gegeben werden.

3. Zusammenfassung

Für die vorgetragene Änderung ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB erforderlich. Es sind hierbei die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erforderlich zu beteiligen. Von einer Umweltprüfung kann und wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen.

Der Gemeinderat Günzach hat in seiner Sitzung vom 11.10.2016 Kenntnis von dem durch abtplan – büro für kommunale entwicklung, ausgearbeiteten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbepark Immenthal“ bestehend aus dem Satzungstext, Planzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 11.10.2016 Kenntnis genommen, und diesen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB und das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB gebilligt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde vom 31.10.2016 bis 02.12.2016 durchgeführt, die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 19.10.2016 mit Termin zum 02.12.2016 durchgeführt.

In der Sitzung des Gemeinderates am 17.01.2017 wurden die zum Verfahren vorgetragenen Anregungen und Stellungnahmen zur Kenntnis genommen, abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

Kaufbeuren



Thomas Haag, Stadtplaner

Günzach, 31. Jan. 2017

Wilma Hofer, Bürgermeisterin

