

3. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes "Gewerbepark Kaufbeuren" für das Gebiet zwischen der Staatsstraße 2014 (Mauerstettener Straße), der östlichen Grenze der Grundstücke Fl.Nrn. 1886 und 1883, der östlichen und nördlichen Grenze des Grundstückes 1880, der Bundesstraße 12, der Gemeindeverbindungsstraße Kaufbeuren-Mauerstetten ("Am Ring") sowie der Gemarkungsgrenze Kaufbeuren-Mauerstetten in Kaufbeuren

Die Stadt Kaufbeuren erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), des Art. 3 Bayer. Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S. 593, BayRS 791-1-U), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 91 der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, BayRS 2132-1-I) folgende Satzung:

§ 1 Bebauungsplan

Die zeichnerische Darstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes sowie der nachfolgende Textteil jeweils i.d.F. vom 03.08.2000 bilden den Bebauungsplan als Satzung. Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung dargestellt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. In dem festgesetzten "Sondergebiet Dienstleistung" sind ausschließlich Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, der Versorgung des Gebiets dienende Infrastruktureinrichtungen sowie Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Ausnahmsweise sind auch Wohnungen für Betriebsinhaber und Betriebsleiter oberhalb des 4. Vollgeschosses zulässig. Der Anteil der Wohnungen darf 30 % der maximal zulässigen Geschoßfläche innerhalb des Sondergebietes nicht überschreiten.
2. In den festgesetzten Gewerbegebieten GE 1-12 sind großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe jeder Art unzulässig. Für Einzelhandelsbetriebe, die dem Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie dem Bekleidungsbereich zuzuordnen sind, wird die höchstzulässige Verkaufsfläche je Vorhaben auf 500 qm beschränkt.
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig. Dabei ist pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betriebe auf dem Grundstück nur eine Wohnung zulässig. Die Wohnung ist gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet in das Betriebsgebäude zu integrieren.
4. Anlagen für kirchliche, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind unzulässig; Anlagen für sportliche und kulturelle Zwecke sind nur innerhalb des GE 3 ausnahmsweise zulässig - in den übrigen Gewerbegebieten sind diese Anlagen unzulässig.

### § 3 Maß der baulichen Nutzung, private Grünflächen

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen höchstzulässigen Geschößzahlen, Grundflächenzahlen (GRZ), Geschößflächenzahlen (GFZ) sowie die Wandhöhe bestimmt.
2. Die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sind kein Bauland i.S.d. § 19 BauN-VO und werden bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung nicht berücksichtigt. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung der in Abs. 3 festgesetzten Maßgaben.
3. Die als Bauland festgesetzten Flächen dürfen ausnahmsweise bis zu 100 % versiegelt werden, wenn der Anteil der unversiegelten Flächen am Gesamtgrundstück (incl. privater Grünflächen) mind. 20 % beträgt. Innerhalb der zu bepflanzenden Flächen der Baugrundstücke (s. Planzeichen "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern") sind Stellplatzflächen, Zugänge und Zufahrten nur zulässig, wenn die Zweckbestimmung dieser Flächen gewährt bleibt und der Anteil der Stellplatzflächen, Zugänge und Zufahrten max. 30 % der zu bepflanzenden Flächen beträgt. § 9 der textlichen Festsetzungen ist zu beachten.
4. Sollte die rechnerisch ermittelte max. zulässige Grundfläche größer sein als die Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen, so gehen die Baugrenzen vor.
5. Die im Plan festgesetzten max. zulässigen Wandhöhen werden vom Schnittpunkt des vorhandenen bzw. festgelegten Geländes mit dem Gebäude bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.
6. Von den festgesetzten Abgrenzungen unterschiedlicher Höhenentwicklung innerhalb des Sondergebietes kann geringfügig abgewichen werden, wenn städtebauliche Belange nicht entgegenstehen.

### § 4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

1. Bauliche Anlagen i.S.d. Art. 2 Abs.1 BayBO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baulinien bzw. Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Vordächer bis zu einer Tiefe von max. 2,5 m zulässig, wenn das städtebauliche Gesamtkonzept hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
2. Im Bereich der Wendepunkte können von den festgesetzten Baulinien Ausnahmen zugelassen werden, wenn das Baukonzept dies erfordert und die beabsichtigte Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes nicht beeinträchtigt wird.
3. Bei Betrieben, die sowohl Produktions-, als auch Verwaltungsräume errichten, sind die Verwaltungsräume in dem zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäudeteil anzuordnen. Besteht der überwiegende Teil des Betriebes aus Produktionsräumen und Lagerhallen, können diese ausnahmsweise ebenfalls in dem zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäudeteil angeordnet werden. Voraussetzung für die Erteilung dieser Ausnahme ist eine einwandfrei gestaltete Straßenfassade. Im Gebiet GE 12 sind die Verwaltungsräume in den zur Melchior-Elch-Straße orientierten Gebäudeteilen anzuordnen.

4. Im gesamten Bebauungsgebiet gelten grundsätzlich die Maßgaben der offenen Bauweise gem. §22 Abs. 2 BauNVO. Abweichend hiervon sind auch Gebäude mit Längen über 50 m innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (besondere Bauweise = b). Zusätzlich gelten folgende Abweichungen:
  - 4.1 Haben aneinandergrenzende Gewerbebetriebe eine ähnliche Gebäude- bzw. Fassadenstruktur, so dürfen die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin orientierten Gebäude ohne Einhaltung von Abstandsflächen entlang der Baulinie direkt an der Grundstücksgrenze errichtet werden (s. Skizze).
  - 4.2 Ist aufgrund unterschiedlicher Gebäudestruktur eine beidseitige Grenzbebauung nicht möglich, kann mit Einwilligung des Nachbarn auch eine einseitige Grenzbebauung vorgenommen werden (s. Skizze).
5. Die in der Planzeichnung festgesetzten mit Gehrecht zu belastenden Flächen sind entweder ganz von Bebauung freizuhalten oder im Erdgeschoß mit einem Durchgang für Fußgänger und Radfahrer zu versehen. Von dieser Festsetzung kann nur abgewichen werden, wenn die Einhaltung zu einer nachweislich erheblichen Beeinträchtigung des Betriebsablaufes führen würde und Ersatzmaßnahmen nachgewiesen werden.
6. Die zulässige Überbauung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Sondergebietes muss einen gestalterisch befriedigenden und konstruktiv durchgängigen Brückenbau (Fuß- und Radwegbrücke) ermöglichen. Für den Fußweg entlang der Melchior-Elch-Straße muss ein Durchgang freigehalten werden.
7. Private Müll- und Wertstoffcontainer sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig und so aufzustellen oder unterzubringen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

#### § 5 Abstandsflächen

Bei der 8-geschossigen Bebauung im Sondergebiet gelten die Abstandsflächen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO als eingehalten, wenn die Wandhöhe über OK Fuß- und Radwegbrücke max. 26 m beträgt.

#### § 6 Private KfZ-Stellplätze, Garagen und Zufahrten

1. In den Gewerbegebieten GE 1-12 sind die erforderlichen Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen bzw. innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausnahmsweise sind innerhalb der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" Stellplätze nach Maßgabe von §3 Nr. 3 zulässig.
2. Auf den festgesetzten Stellplatzflächen sind nur offene, nicht überdachte Stellplätze zulässig. Die Nutzung dieser Flächen als Abstellflächen z.B. für Container oder Ausstellungsgegenstände ist unzulässig.
3. Oberirdische Garagenanlagen sind in die Hauptgebäude zu integrieren bzw. anzubauen. Freistehende Einzel- und Doppelgaragen sind nur in Verbindung mit Betriebswohnungen zulässig.

4. Im Sondergebiet sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage nachzuweisen. Die festgesetzten Baugrenzen haben für diese Tiefgarage keine Gültigkeit, wenn sie mit einer Erdüberdeckung von mind. 0,80 m versehen wird.
5. Für jedes Betriebsgrundstück ist max. 1 Grundstückszu- und -ausfahrt zulässig. Ihre Breite darf 6,50 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise ist eine weitere Betriebszu- und -ausfahrt zulässig, wenn ansonsten der Betriebsablauf stark beeinträchtigt wird.
6. Die offenen Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind mit mind. 1 Laubbaum je 4 Stellplätze zu überstellen. Als Mindestgröße für die zugehörigen Baumscheiben werden 10 qm festgesetzt. Baumscheiben sind als Vegetationsflächen, Pflaster mit Rasenfugen oder Baumgitterroste auszubilden.
7. In GE 12 dürfen Stellplatzflächen nicht unmittelbar entlang der Melchior-Elch-Straße angeordnet werden.

### § 7 Gestaltung, Werbeanlagen

1. In allen Baugebieten sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer und Pultdächer mit einer max. Dachneigung von 15° zulässig. Ausnahmsweise sind auch Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 25° zulässig, wenn keine negativen Auswirkungen auf die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes zu erwarten sind.
2. Als Deckungsmaterial sind bei geneigten Dächern nur Blech, Glas sowie extensive Dachbegrünung zulässig.
3. Dachgauben sind im gesamten Baugebiet unzulässig.
4. Zier- und Manierputze sind unzulässig. Als Putzanstrich sind nur helle Farbtöne zulässig.
5. Werbeanlagen sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen. Werbeflächen dürfen einen Anteil von 10 % der jeweiligen Fassadefläche nicht überschreiten. Über das Dach hinausgehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in einer Höhe über 8,0 m über Gelände sind unzulässig.
6. Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von max. 8,0 m zulässig. Die Anzahl der Fahnenmasten wird auf 1 Fahnenmast/1.800 qm Grundstücksfläche beschränkt. Je einzeltem Betrieb sind höchstens 6 Fahnenmasten zulässig.

### § 8 Einfriedungen

1. In den Gewerbegebieten GE 1-12 sind als Einfriedungen nur sockellose, beidseitig zu bepflanzende Maschendraht- oder Drahtgitterzäune in einer Höhe von max. 2,0 m zulässig. Mauern und Mauerpfeiler können ausnahmsweise in Zusammenhang mit der Eingangsgestaltung zugelassen werden. Zur Schließung von Baulücken sind ausnahmsweise entlang der Baulinien auch Mauern oder Holz-/Glaswände zulässig.
2. Im festgesetzten Sondergebiet sowie im Bereich der privaten Grünflächen sind Einfriedungen unzulässig. Ausnahmen können an den Grenzen zwischen den privaten Grünflächen und den gewerblich nutzbaren Grundstücksflächen zugelassen werden, wenn die beabsichtigte Gestaltung des Orts- und Straßenbildes nicht beeinträchtigt wird.

## § 9 Grünordnung

1. Die in die Planzeichnung eingetragenen Baumarten in den Stichstraßen beziehen sich auf die straßenbegleitende Bepflanzung und sind für diese bindend.
2. Baumaßnahmen sind zum Schutz vorhandener Bäume und Gehölze so durchzuführen, dass sie weder oberirdisch noch im Wurzelbereich Schaden erleiden.
3. Abweichungen von den im Plan dargestellten Flächen für Gehölzpflanzungen und für die Oberflächenwasserversickerung können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dadurch funktionelle Verbesserungen erreicht werden.
4. An der westlichen Grenze von GE 12 ist ausnahmsweise, zusätzlich zu der im Plan dargestellten Unterbrechung der nord-süd-gerichteten Grünstruktur (zu erhaltendes Gehölz) eine weitere Unterbrechung zulässig, wenn ihre Notwendigkeit nachgewiesen wird. Diese darf max. 20 m breit sein und muss einen Abstand von mind. 30 m zu der im Plan dargestellten Unterbrechung einhalten.
5. Die nach den Festsetzungen gepflanzten Bäume und Sträucher sind zu pflegen und zu erhalten. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

## § 10 Schallschutz

1. Im Gebiet GE 12 sind innerhalb eines Radius von 100 m um den Kreuzungsbereich Mauerstettener Straße/Melchior-Eich-Straße Wohnungen unzulässig.
2. Im Gebiet GE 6 dürfen Fenster von Schlafräumen von Wohnungen nicht zur B 12 hin orientiert werden.
3. Die nach § 2 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen allgemein zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter dürfen nur errichtet werden, wenn die zum ständigen Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume so angeordnet werden, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen durch vorhandene bzw. genehmigte Betriebe einschließlich des zugehörigen KfZ-Verkehrs zu erwarten sind.

## HINWEISE DURCH TEXT

1. An Gebäudeaußenwänden mit einem Fensteranteil unter 5 % soll eine Fassadenbegrünung mit Arten der Artenliste 4 (siehe Hinweis Nr. 5) erfolgen.
2. Die nach den Festsetzungen geplanten Freiflächen und Grünflächen sowie deren Ausstattung (pflanzliche und bauliche Elemente) sind zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.
3. Den Bauvorlagen sind Freiflächengestaltungspläne beizufügen, die mindestens über folgende Punkte Auskunft geben müssen:
  - p Höhenlage der Gebäude, Erschließungs- und/oder Lagerflächen sowie die Höhenlage der angrenzenden Grundstücke, bezogen auf NN
  - p Abgrabungen und Aufschüttungen
  - p Art der Oberflächenbefestigung
  - p Lage und Ausbildung der Einfriedungen und sonstiger sichtbarer Nebenanlagen
  - p Standorte, Arten und Pflanzgrößen der geplanten Bäume, Sträucher und sonstigen Vegetationsflächen
4. Im Genehmigungsverfahren für Betriebe und Anlagen wird zur Sicherstellung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte eine Auflage in den Genehmigungsbescheid aufgenommen, dass an den Grundstücksgrenzen die um 2 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte für Gewerbebetriebe (tagsüber 63 dB(A), nachts 48 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen. Ausnahmen davon können zugelassen werden, wenn feststeht, dass sich auf den Nachbargrundstücken, an den nächstgelegenen Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen befinden.
5. Für die Pflanzmaßnahmen werden folgende Arten empfohlen, wobei in den privaten Grünflächen möglichst viele verschiedene Arten, mindestens jedoch 10 verschiedene Arten im gleichen Zahlenverhältnis verwendet werden sollten:

### Artenliste 1

#### -Bäume

Buche	-	Fagus sylvatica
Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Birke	-	Betula pendula
Eiche	-	Quercus robur
Esche	-	Fraxinus excelsior
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Vogelkirsche	-	Prunus avium

#### -Sträucher

Weißdorn	-	Crataegus monogyna
Hasel	-	Corylus avellana
Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Pfaffenhütchen	-	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	-	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Wolliger Schneeball	-	Viburnum lantana

Pfaffenhütchen	-	Euonymus latifolius
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Hundsrose	-	Rosa canina
Feldrose	-	Rosa arvensis
Bibernell-Rose	-	Rosa pimpinellifolia
Hecht-Rose	-	Rosa glauca
Schlehe	-	Prunus spinosa

### Artenliste 2

#### -Bäume

Birke	-	Betula pendula
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Erle	-	Alnus incana
Zitterpappel	-	Populus tremula
Vogelkirsche	-	Prunus avium

#### -Sträucher

Hartriegel	-	Cornus sanguinea
Liguster	-	Ligustrum vulgare
Hundsrose	-	Rosa canina
Himbeere	-	Rubus idaeus
Reifweide	-	Salix daphnoides
Mandelweide	-	Salix triandra
Salweide	-	Salix caprea
Traubenkirsche	-	Prunus padus
Kreuzdorn	-	Rhamnus cathartica
Schwarz-Weide	-	Salix nigricans
Purpur-Weide	-	Salix purpurea
Korbweide	-	Salix viminalis
Öhrchenweide	-	Salix aurita

### Artenliste 3

#### -Bäume

Bergahorn	-	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	-	Acer platanoides
Winterlinde	-	Tilia cordata
Vogelkirsche	-	Prunus avium
Eberesche	-	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	-	Sorbus aria
Birke	-	Betula pendula
Esche	-	Fraxinus excelsior

### Artenliste 4

#### -Rank-und Kletterpflanzen

Waldrebe	-	Clematis montana
----------	---	------------------

Jelängerjelier	-	Lonicera in Arten
Knöterich	-	Polygonum aubertii
Wilder Wein	-	Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'

6. Zur Gestaltung der Wiesen in den privaten Grünflächen ist nährstoffarmes, mineralisches Material zu verwenden. Auf eine Abdeckung mit nährstoffreichem Boden muss verzichtet werden. Die Wiesen sind der Sukzession zu überlassen und sollen nur 1x im Jahr, nicht vor dem 15. September gemäht werden.
7. Halbtrockenrasen-Bereiche entlang dem alten Bahndamm sind im Bestand zu erhalten; die jährliche Mahd ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Trockenrasenbereiche, die durch den Wegebau tangiert werden, müssen entlang dem Bahndamm gemäß Hinweis Nr. 6 neu angelegt werden.
8. Um eine oberirdische Gebäudezuführung der Fernmeldeleitungen zu vermeiden, wird den Bauherrn empfohlen, ein Leerrohr vom Gebäude bis zum öffentlichen Straßenrand zu verlegen.