

T E X T T E I L (Bebauungsvorschriften)

§ 1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der Planbereich wird als Gewerbegebiet (GE) i. S. des § 8 BauNVO vom 23.01.1990 Bundesgesetzblatt I, Seite 132 in der zuletzt gültigen Fassung festgesetzt.
- (2) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (3) Zulässig sind:
 - a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Einzelhandelsbetriebe und Läden bis zu 700 qm Verkaufsnutzfläche, sofern diese nicht die nachstehend aufgelisteten, innenstadtrelevanten Warensortimente anbieten:
 - Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Lebensmittelhandwerk
 - Drogerie, Parfümerie, Kosmetika
 - Apotheken, medizinische Artikel
 - Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Stoffe, sonstige Textilien
 - Schuhe, Lederwaren
 - Baby- und Kinderartikel
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Devotionalien
 - Nähmaschinen und Zubehör
 - Elektrowaren, Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik, Leuchten
 - Computer und Bürotechnik
 - Musikalien, Tonträger
 - Papier, Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften, Büro- und Schulbedarf
 - Blumen
 - Photo, Optik, Schmuck
 - Spielwaren
 - Fahrräder
 - Sportartikel, Sportbekleidung
 - Waffen, Jagd- und Angelbedarf.
 - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - c) Tankstellen
 - d) Anlagen für sportliche Zwecke.
- (4) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb in grundbuchmäßig gesicherter Form (Bebauung auf ein und demselben Grundstück oder dingliche Sicherung bei getrennten Flurstücken zwingend) zugeordnet und ihm gegenüber in

Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (Anteil Nutzfläche Wohnen = maximal 30 v.H.),

b) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

- (5) Nicht zulässig sind:
Betriebe mit Spielhallencharakter i. S. von § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die Anzahl der Vollgeschosse (Z) beträgt maximal II, die Grundflächenzahl (GRZ) maximal 0,7 und die Geschossflächenzahl (GFZ) maximal 0,9.
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude bis zu vier Vollgeschossen, sofern die zulässige GRZ und GFZ nicht überschritten wird.
- (2) Die Wandhöhe der Gebäude darf maximal 14 m betragen; soweit besondere Betriebsarten es erfordern, kann diese um bis 3 m überschritten werden (z.B. Hochregallager, Silos, Kamine u. ä.).

§ 3 Überbaubare Flächen und Grundstücksgrößen

- (1) Hauptbaukörper dürfen nur innerhalb der festgesetzten, überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden; Nebenanlagen wie Treppenhäuser, Eingangsbereiche sowie höhenmäßig untergeordnete Anbauten für Büros, Personalräume u. ä. mit Wandhöhen bis 4,0 m dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 5,0 m überschreiten. Die Ausnahmen gelten nicht entlang der Bahnlinie Türkheim/Bahnhof-Bad Wörishofen.
- (2) Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 2.000 m².
- (3) Die in der Bebauungsplanzeichnung dargestellten Sichtdreiecke sind von baulichen und sonstigen Anlagen über 1,00 m Höhe freizuhalten.

§ 4 Gestaltung der Gebäude

- (1) Zulässig sind alle geeigneten Dachformen zwischen 5° und 25° sowie Flachdächer; die ausnahmsweise zulässigen Wohngebäude (vgl. Ziffer 3.1.4a !) können maximal 38° Dachneigung erreichen.

§ 5 Grünordnung / Ökologie / Geologie

- (1) Mindestens 10 v.H. der Baugrundstücke sind zu begrünen. Dabei sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und am Ortsrand (vgl. Planzeichnung !) Baumreihen mit max. Pflanzabstand von 20 m vorzusehen.

Bei Ortsrand- und Vorgartenbepflanzungen kann aus nachstehender Liste ausgewählt werden:

- a) Bäume: (Mindeststammumfang 0,14 - 0,16 m)
Bergahorn
Spitzahorn

Sommerlinde
Winterlinde
Eiche
Esche
Vogelbeere
Birke
Obstbäume

b) Sträucher: (Mindestqualität 2 x v.H., 60 - 100 cm)

Haselnuss
Wildrosen
Schlehen
Hartriegel
Holunder

- (2) Die Begrünungsmaßnahmen sind in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen; befestigte Privatflächen sollen so wasserdurchlässig sein, dass die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers an Ort und Stelle möglich ist.
- (3) Unverschmutztes Niederschlagswasser von Gebäuden und Hofflächen ist auf dem Grundstück unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), der TRENGW, des ATV Arbeitsblattes A 138 sowie des ATV-DVGW Merkblatt M 153 flächig über belebte Bodenzonen zu versickern; ob eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist, bedarf der Abstimmung im Einzelfall mit dem Landratsamt Unterallgäu.
- (4) Bodenbeschaffenheit / Grundwasser
Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes sowie ein Grundwasserabstand zur OK-Gelände von ca. 5 m wurde im Gutachten der Fa. ICP, Altusried vom 18.05.2006 festgestellt.

§ 6 Ausgleichsflächen nach Naturschutz

- (1) Die Umwandlung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen in Gewerbebauflächen mit den erforderlichen Erschließungsanlagen stellt einen Eingriff nach Bundesnaturschutzgesetz dar. Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf den im Flächennutzungs- und Landschaftsplan dargestellten Suchräumen, möglichst im Bereich der Wertachauen, nördlich von Stockheim.

§ 7 Immissionsschutz

- (1) Lärmschutz:
Der höchstzulässige, immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel L_w wird auf tagsüber 60 dB(A)/m² Grundstücksfläche und auf nachts 45 dB(A)/m² Grundstücksfläche festgesetzt. Die DIN 18005, Teil 1 ist Grundlage der Ermittlung.
- (2) Luftreinhaltung:
Wegen der strengen Anforderungen bezüglich der Luftreinhaltung im prädikatisierten "Kneipp-Heilbad" dürfen zur Wärmeversorgung n i c h t feste und flüssige Brennstoffe verwendet werden. Ausnahmen können zugelassen werden für Heizungstechniken auf der Basis erneuerbarer Energien, Kraft-Wärme-Koppelung und Nah-/ Fernwärme.

§ 8 Bewährungsvorschrift

- (1) Vorsätzliche oder fahrlässige Verstöße gegen vorgenannte Bebauungsplanfestsetzungen können mit einer Geldbuße bis zu 50.000.-- Euro geahndet werden.

Aufgestellt:
Stadtbauamt Bad Wörishofen am 20.04.2007

Ausgefertigt:
Bad Wörishofen, den
STADT BAD WÖRISHOFEN

Klaus H o l e t s c h e k
1. Bürgermeister

Siegel