

Gemeinde Pfronten Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 „Pfronten-Weißbach / Gewerbegebiet“

In der Fassung vom 26.09.2002

Bebauungsplan

abtPlan
Büro für kommunale Entwicklung
Raiffeisenstraße 8
87616 Marktoberdorf-Leuterschach
Tel. 08342-915601
Fax 08342-915602
E-Mail: abtplan@t-online.de

Grünordnungsplan

AGL Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung
Dr. Ulrike Pröbstl
Landschaftsarchitektin BDLA, Stadtplanerin SRL
St. Andrä-Straße 8
82398 Etting-Polling
Tel 08802-91091
Fax 08802-91092
E-Mail: office@agl-proebstl.de

Lärmgutachten

Ingenieurbüro für Umwelttechnik Tecum GmbH
Heisinger Strasse 12
87435 Kempten
Telefon. 0831 / 5758-195

GEMEINDE PFRONTEN
Landkreis Ostallgäu

Die Gemeinde Pfronten erlässt aufgrund

- des § 2 Abs. 1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt berichtigt am 16.01.1998,
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. Neufassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1999 (BGBl. S.466),
- des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 24.07.1998 (GVBl S. 439),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S 796),
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1996 (BGBl. S. 58/1991),
- des Art. 3 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1998 (GVBl. S.593), geändert durch das Gesetz vom 27.12.1999 (GVBl. S.532)

den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Nr. 17 für das Gebiet

„Pfronten-Weißbach/Gewerbegebiet Nord“

in der Fassung vom 26.09.2002

als

S A T Z U N G .

Sie besteht aus der

Bebauungsplanzeichnung

mit den Inhalten

- 1. Verfahrensvermerke**
- 2. Plandarstellungen**
- 3. Festsetzungen durch Planzeichen**
- 4. Hinweise durch Planzeichen**

sowie

- 5. Textliche Festsetzungen Seite 3 - 12**
- 6. Begründung Seite 13 - 37**

5. Textliche Festsetzungen	3
5.1 Art der baulichen Nutzung	4
5.2 Maß der baulichen Nutzung	4
5.3 Bauweise	4
5.4 Garagen	4
5.5 Gestaltung der Gebäude	5
5.6 Werbeanlagen	5
5.7 Einfriedungen	5
5.8 Lagerplätze	5
5.9 Grünordnung – Gehölzarten und Qualität	6
5.10 Grünordnung im öffentlichen Bereich	8
5.11 Grünordnung im privaten Bereich	8
5.12 Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft	9
5.13 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen	9
5.14 Oberflächenwasser	
5.15 Immissionsschutz	10
5.16 Inkrafttreten	12

5. Textliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als

1.1 Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO.

1.2 Mischgebiet (MI) im Sinne des § 5 BauNVO.

Hinweis: Für die mit GE-A bis GE-H sowie für die mit MI-A und MI-B bezeichneten Gebiete gelten unterschiedliche immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel, siehe Ziff. 5.14 - Immissionsschutz dieser Satzung.

5.1.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 5 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsflächen mit einer Größe von maximal 300 qm, sofern sie einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb dienen und im unmittelbar zugeordnet sind.

5.1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.1.4 Es gilt Bestandsschutz.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosszahlen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) und gemäß der nachfolgenden Tabelle bestimmt:

	GRZ	GFZ	Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GE – A bis GE - H	0,6	1,0	a	II
MI – A , MI - B	0,5	0,6	o	II
MI	0,4	0,6	o	II

5.2.2 Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

5.2.3 Unter Hinweis auf § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Überhausungen von Tiefgaragen mit ihren jeweiligen Zufahrten mitzurechnen.

5.3 Bauweise

5.3.1 Im Bebauungsplangebiet gilt in den mit MI - A, MI – B und MI bezeichneten Gebietsteilen die offene Bauweise.

5.3.2 In den mit GE – A bis GE – H bezeichneten Gebietsteilen gilt die abweichende Bauweise, siehe § 22 Abs. 4 BauNVO. Hier dürfen die Gebäude über 50 m Länge aufweisen.

5.4 Garagen

5.4.1 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. innerhalb der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Bereichen errichtet werden. Die im Bestand außerhalb der vorgenannten Baugrenzen liegenden Nebengebäude / Garagen genießen Bestandsschutz. Sie dürfen für deren Nutzung auch außerhalb der überbaubaren Flächen erweitert werden.

5.4.2 Von der Hinterkante Straße haben Garagen und überdachte Stellplätze bei unmittelbarer Zufahrt von der Straße einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.

5.4.3 Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen eingerichtet werden.

5.5 Gestaltung der Gebäude

5.5.1 Im Gewerbegebiet sind für sämtliche Gebäude geneigte Sattel- oder Pultdächer bis maximal 24 Grad Dachneigung zulässig. Für Betriebsgebäude mit einer Giebelbreite über 14 m sind auch Flachdächer oder flach geneigte Dächer zugelassen.

5.5.2 Im Mischgebiet sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 22 bis 28 Grad Dachneigung zulässig.

5.5.3 Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens darf höchstens 0,50 m über der natürlichen Geländeoberfläche bzw. Hinterkante Straße im Zufahrtsbereich liegen; ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.

5.5.4 Die Dacheindeckung hat mit nicht reflektierendem, braun-rottem, Bedachungsmaterial bzw. Dachbegrünung zu erfolgen.

5.6 Werbeanlagen

5.6.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

5.6.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Dies gilt insbesondere für Werbeanlagen, soweit sie zur freien Landschaft, zur DB-Strecke sowie zu den Verkehrsteilnehmern auf der B 310 ausgerichtet sind.

5.7 Einfriedungen

5.7.1 Als Einfriedungen an den öffentlichen Verkehrsflächen und unbebauten Grundstücken sind Holzzäune aus senkrechten Latten mit Rundholzpfosten, nicht höher als 0,90 m zulässig. Als seitliche und rückwärtige Einfriedung sind außer der in Abs. 1 beschriebenen Ausführung auch dicht hinterpflanzte graue oder grüne Maschendrahtgeflechte zulässig.

5.7.2 Die vorgenannten Einfriedungen dürfen bis zu 2,00 m hoch ausgeführt werden, soweit sie betrieblich bzw. versicherungstechnisch erforderlich sind.

5.8 Lagerplätze

5.8.1 Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten, es sei denn, die Betriebsabläufe erfordern eine kontrollierte Abführung des Oberflächenwassers. Dies gilt insbesondere in unmittelbarer Nachbarschaft zum Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage der Gemeinde Pfronten.

- 5.8.2 Lagerplätze sind mit Hecken, bestehend aus Sträuchern I. und II. Ordnung, dicht einzupflanzen. Dabei ist sicherzustellen, dass dadurch auch bei einem seltenen Hochwasser der Abfluss nicht behindert wird. Die Höhe der Lagergüter wird auf 4,00 m begrenzt.
- 5.8.3 Schrottplätze für die Lagerung kontaminierter Stoffe sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Vermeidung unkontrollierter Auswaschungen nur in Lagerhallen zulässig.

5.9. Grünordnung - Gehölzarten und Qualitäten

5.9.1 Liste für die privaten Grünflächen

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär 3 x v. m.B. 18-20 cm

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Tilia cordata	- Winterlinde

(2) Bäume der 2. Wuchsklasse

Mindestqualität: 3 x v. H. 250 – 300 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Prunus avium	- Vogelkirsche
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Salix alba	- Baumweide

(3) Heister

Mindestqualität: 2 x v. H. 150 –175 cm

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Quercus robur	- Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Fraxinus excelsior	- Gemeine Esche

(4) Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

Cornus mas	- Kornellkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus monogyna	- Eingriffeliger Weißdorn
Evonymus europaeus	- Pfaffenhüttchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Salix caprea	- Sal-Weide
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern

Wildrosen

(5) Gehölzarten, die nicht verwendet werden dürfen:

Abies concolor	- Grautanne
Abies koreana	- Korea-Tanne
Abies nordmanniana	- Nordmanns-Tanne
Cedrus atlantica „Glauca“	- Blauzeder
Chamaecyparis alle Arten und Sorten	- Scheinzypresse
Juniperus media	- Zuchtform des Wacholders
Picea omorika	- Omorika-Fichte
Picea pungens „Glauca“	- Blau-Fichte
Pseudotsuga menziesii	- Douglasie
Taxus media	- Zuchtform der Eibe
Thuja occidentalis	- Abendländischer Lebensbaum
Thuja plicata	- Thuja

Ausgeschlossen sind insbesondere alle blau- und gelbnadeligen Zuchtformen und die rotlaubigen Sorten von Buche (*Fagus sylvatica Atropunicea* etc.) sowie Kirsche (*Prunus cerasifera*).

5.9.2 Liste für die Gestaltung des öffentlichen Grüns und der Ausgleichsflächen

(1) Bäume der 1. Wuchsklasse

Mindestqualität: Solitär 3 x v. STU 20-25 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	- Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i>	- Winterlinde

(2) Heister

Mindestqualität: 2 x v. H. 150 –175 cm

<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	- Hainbuche
<i>Quercus robur</i>	- Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	- Vogelbeere
<i>Fraxinus excelsior</i>	- Gemeine Esche
<i>Salix alba</i>	- Baumweide

(3) Sträucher

Mindestqualität: 2 x v. H. 60 –100 cm

<i>Cornus mas</i>	- Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	- Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	- Waldhasel
<i>Crataegus monogyna</i>	- Eingriffeliger Weißdorn
<i>Evonymus europaeus</i>	- Pfaffenhüttchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	- Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	- Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	- Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	- Schwarzer Holunder
<i>Salix caprea</i>	- Sal-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	- Wolliger Schneeball
Standortgerechte Arten und Sorten von Ziersträuchern	
Wildrosen	

5.10 Grünordnung im öffentlichen Bereich

5.10.1 Öffentliche Grünflächen und Wegebegleitgrün

Die öffentlichen Grünflächen sind – soweit nicht bereits angelegt - mit einer Oberbodenschicht von maximal 10 cm herzustellen. Die Flächen sind als Wiese (zweimähdig) auf nährstoffarmen Substrat auszubilden. Im Bereich des bestehenden Baumbestands ist ein Gehölzunterwuchs mit Sträuchern gemäß 5.9.2 (3) in lückigen Bereichen zu ergänzen.

5.10.2 Parkplätze im Öffentlichen Grün (bei Sportanlage)

Die durch Planzeichen gekennzeichneten Parkplätze im öffentlichen Bereich sind wasserdurchlässig mit geringem Versiegelungsgrad auszubilden (Schotterrasen, wassergebundener Belag oder Pflasterbelag). Bei Verwendung eines Pflasters muss der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen. Die Durchgrünung des Parkplatzes erfolgt entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen durch Großbäume gemäß Ziff. 5.9.2.

5.11 Grünordnung im privaten Bereich

5.11.1 In den privaten Grünflächen gemäß Planzeichen 3.7.4 ist die Bepflanzung mit Gehölzen gemäß Ziff. 5.9.1 entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen (geplante Gehölze) durchzuführen. Die verbleibenden Flächen sind als naturnahe Wiesen ohne Düngung auszubilden und ein- bis zweimal im Jahr zu mähen.

5.11.2 Verkehrsgrün

Verkehrsgrünflächen entlang von Straßen sind entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen mit Bäumen der 1.Wuchsklasse gemäß § 11, 1.2 (1) und (2) der grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen. Die verbleibenden Flächen sind extensiv zu begrünen, entsprechend den Festsetzungen unter Ziff. 5.11.1.2.

5.11.3 Ausgefallene Bäume und Sträucher sind spätestens in der folgenden Vegetationsperiode nachzupflanzen. Die Nachpflanzungen haben in den Güteanforderungen der entfernten Bepflanzung zu entsprechen.

5.11.4 Sicherung von Baumbestand

Im privaten Grün sind flächige Pflanzungen mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen zu erhalten.

5.11.5 Flächen für offene Stellplätze gem. Planzeichen 3.5.5

Auf den Flächen für Stellplätze ist für je sechs oberirdische Stellplätze ein Großbaum nach Ziff. 5.9.1 Punkt (1) zu pflanzen. Es sollten bevorzugt wasserdurchlässige Beläge verwendet werden. Bei Verwendung von Pflaster muss der Fugenanteil im Verhältnis zur Pflasterfläche mindestens 15 % betragen.

5.11.6 Private nicht überbaubare Freifläche

Die verbleibenden privaten Freiflächen sind – mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen – als Rasen- oder Wiesenflächen auszubilden und entsprechend zu pflegen.

5.12 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

5.12.1 Entwickeln eines Gehölzbestands

Auf der hierfür festgesetzten Fläche soll durch natürliche Sukzession ein Gehölzbestand entwickelt werden. Zur Unterstützung ist eine Initialpflanzung gemäß zeichnerischen Festsetzungen vorgesehen mit Gehölzen gemäß Ziff. 5.9.2 Nr. (1) und (2).

5.12.2 Entwicklung artenreicher Nass- und Feuchtwiesen

Die bestehenden Feuchtwiesen sind bevorzugt ohne Einsatz von Düngung wie bisher zu bewirtschaften (Mahd und Abfuhr des Mähgutes). In den Bereichen, in denen die Verfüllung beseitigt wird, ist eine Ansaat mit 15 g/m² einer Saatgutmischung für Feuchtwiesen als Grundlage für einen Erosionsschutz anzusäen (z.B. Fa. TerraGrün, 70825 Korntal-Münchingen oder Fa. Weisa, 84155 Bodenkirchen), Feuchtwiese oder gleichwertige zur Stabilisierung der Uferböschungen der Faulen Ache, aber auch zur ökologischen Bereicherung sind Pflanzungen von Baum- und Strauchweiden (Qualität und Arten siehe 5.9.2 (2) und (3). Der vorhandene Baumbestand ist zu erhalten.

5.13 Durchführung der Grünordnerischen Maßnahmen

5.13.1 Sicherung des bestehenden Baumbestandes

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die zu erhaltenden Gehölze (vgl. zeichnerische Festsetzung) durch das Aufstellen von Bauzäunen im Stamm- und Wurzelbereich flächig zu schützen.

5.13.2 Pflege von Grünflächen

Die in den grünordnerischen Festsetzungen als Wiese auf nährstoffarmen Substrat gekennzeichneten Flächen als Wiese auf nährstoffarmem Substrat gekennzeichneten Flächen sollen sich zu einem aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollen Lebensraum entwickeln können. Dazu soll auf jegliche Düngung verzichtet werden. Es ist eine ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr durchzuführen und das Mähgut abzuräumen.

5.13.3 Pflege von extensiven Flächen für die Landwirtschaft

Die in den grünordnerischen Festsetzungen als Extensivgrünland und Flächen für die Biotoppflege festgesetzten Bereiche sollen als naturschutzfachlich wertvolle Räume erhalten bleiben. Dazu soll auf jegliche Düngung und, soweit der Standort es zulässt, eine ein- bis zweimalige Mahd erfolgen und das Mähgut abgeräumt werden.

5.13.4 Oberbodensicherung und Pestizideinsatz

Anfallender Oberboden ist wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischenzulagern. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist der Einsatz von Herbiziden zur Beseitigung von Wildkräutern nicht zulässig.

5.14 Oberflächenwasser

Bei Um- und Erweiterungsbauten ist ein Nachweis zu führen, dass die Oberflächenwasser (Dach- und Hofflächen)

- a) auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden,
- b) bzw. dass bei Einleitung in den Regenwasserkanal nur max. 100 l/sha, bei Einleitung in die Faule Ache nur max. 120 l/sha eingeleitet werden darf. Das restliche Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen in Regenrückhaltebecken aufzufangen.

5.15 Immissionsschutz

5.15.1 Festsetzungen, Gewerbelärm

Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, deren flächenhaftes Emissionsverhalten (zugehöriger Fahrverkehr eingeschlossen) in Form der je m² abgestrahlten Schalleistung die in den nachfolgenden Tabellen genannten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L''_{WA}{}^{im}$) nicht überschreiten:

Tabelle 1:

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel, Bezugsorte I1 bis I5 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum vom 30.04.2001 mit Ergänzung vom 28.01.2002

GE-Teilgebiet	$L''_{WA}{}^{im}$ [dB(A)/m ²]	
	tags	nachts
(GE1, GE5, GE6, GE11, GE21) = GE - A	63	48
(GE2, GE3, GE7, GE8, GE12, GE14, , GE17, GE18) = GE - B	60	45
(GE15) = GE - C	60	45
(GE4) = GE - D	60	50
(GE9, GE10) = GE - E	58	40
(GE13, GE16) = GE - F , (MI1, MI2) = MI - A	55	40
(GE19) = GE - G , (MI3) = MI - B	58	43
(GE20) = GE - H	59	44

Tabelle 2:

Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel, Bezugsort I7 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum vom 30.04.2001

GE-Teilgebiet	$L''_{WA}{}^{im}$ [dB(A)/m ²]	
	tags	nachts
GE - A	63	48
GE - B	60	45
GE - C	60	45
GE - D	65	51
GE - E	58	40
GE - F, MI - A	55	40
GE - G, MI - B	58	43
GE - H	59	44

Tabelle 3:
Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel, Bezugsort I6 der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum vom 30.04.2001

GE-Teilgebiet	L _{WA} ^{im} [dB(A)/m ²]	
	tags	nachts
GE - A	63	48
GE - B	60	45
GE - C	64	45
GE - H	64	44
GE - D	60	50
GE - E	58	40
GE - F, MI - A	55	40
GE - G, MI - B	58	43

(Anmerkung: Die GE-Teilflächenbezeichnungen der obigen Tabellen entsprechen der schalltechnischen Untersuchung der Fa. Tecum vom 30.04.2001. Die Einzelflächen sind im Bebauungsplan zu größeren Flächeneinheiten (GE-A bis GE-H und MI, MI-A und MI-B) zusammengefasst.)

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

- Schallausbreitungsrechnung nach DIN 18005 Teil 1 vom Mai 1987
- Schallquellenhöhe 1 m über Grund
- Immissionsorthöhe 5 m über Grund
- ebenes Gelände
- keine Berücksichtigung von Abschirmungen durch Gebäude oder sonstige Schallschirme
- Die Einhaltung der immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel 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 dem Landratsamt Ostallgäu der Nachweis vorzulegen.

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

5.15.2 Festsetzungen, Verkehrslärm

Im Falle von Gebäudesanierungen, die mit einem Eingriff in die Außenhautbauteile verbunden sind (z.B. Austausch von Fenstern) müssen die vom Verkehrslärm der Bundesstraße 310 (Füssener Straße) beaufschlagten Außenhautelemente (bei Dachgeschossen einschließlich der Dachhaut) der Aufenthaltsräume (Art. 45 BayBO) so ausgeführt werden, dass die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße entsprechend den Tabellen 8 und 10 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ eingehalten werden.

In Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) sind Schlafräume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Von dieser Forderung kann abgewichen werden, wenn die Räume über Fenster belüftet werden können, an denen Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) und weniger auftreten.

Beim Neubau von Gebäuden in Bereichen mit Nacht-Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ist eine schalltechnisch günstige Grundrissgestaltung vorzusehen. An den vom Lärm am stärksten betroffenen Gebäudeseiten (z.B. der Bundesstraße 310 nicht abgewandte Seiten) sollten hier keine zum Lüften erforderliche Fenster von Schlafräumen angeordnet werden. Sofern aus zwingenden Gründen hiervon abgewichen werden muss, sind die Schlafräume mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszustatten, so dass eine Lüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern möglich ist. Die Lüftungseinrichtungen müssen schallgedämpft bzw. mit Schalldämpferstrecken versehen sein. Von dieser Forderung kann abgewichen werden, wenn die Räume über Fenster belüftet werden können, an denen Nacht-Beurteilungspegel von 45 dB(A) und weniger auftreten.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist ein ausreichender Schallschutz bzw. sind gesunde Wohnverhältnisse durch entsprechende Maßnahmen zu gewährleisten.

Hinweise:

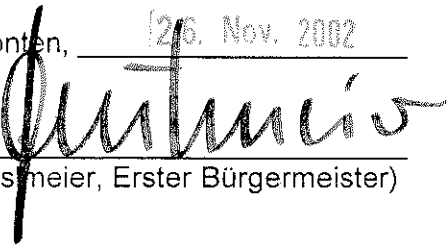
Die an den einzelnen Gebäudefassaden bzw. Dachflächen und den jeweiligen Wohnebenen anzusetzenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 können den Anlagen 3 bis 5 jeweils Blatt 3 der schalltechnischen Untersuchung Nr. 00095.1/F der Fa. Tecum GmbH vom 30.04.2001 entnommen werden. Hinweise über Gebäudeseiten mit Überschreitungen des Nacht-Orientierungswertes von 45 dB(A) liefern die Lärmkarten der Anlagen 3 bis 5 jeweils Blatt 2. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

5.15.3 Festsetzungen, Sportanlagenlärm

Im Bereich der in der Planzeichnung mit dem Planzeichen „15.6“ der Planzeichnungsverordnung gekennzeichneten Fläche im nordwestlichen Bereich der Grundstücke Flur Nrn. 1057/9 und 1057/11 (18 m breiter Streifen) dürfen keine Wohn-/Aufenthaltsraumfenster angeordnet werden.

5.16 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt nach dem Anzeigeverfahren mit der Bekanntmachung in Kraft.

Pfronten, 26. Nov. 2002

(Zeismeier, Erster Bürgermeister)

