

## Gewerbegebiet Altmannshofen

- I. BPlan in Kraft/rechtskräftig seit** 24. Juni 1988  
1. Änderung: 3. November 1994  
2. Änderung: 11. August 1997

### II. Plangebiet

Straßen innerhalb BPlan: Allgäustraße,  
Laubener Weg.

### III. Füllschema Nutzungsschablone Plangebiet 2. Änderung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§§ 16 und 17 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Bauweise (§ 22 BauNVO)	Dachform Dachneigung

### IV. Füllschema Nutzungsschablone übriges Plangebiet

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 17 Absatz 4 BauNVO)
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
Bauweise (§ 22 BauNVO)	Dachform Dachneigung

### V. Festsetzungen BPlan Plangebiet 2. Änderung

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB):  
**Mischgebiet – MI** (§ 6 BauNVO).  
Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 BauGB):
  - 2.1. **Zahl der Vollgeschosse** (§§ 16 und 17 BauNVO):  
Die im Plan eingetragene Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.  
Die maximal zulässige Höhe (Traufhöhe) von TH = 4,00 m muss eingehalten werden. Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwände des Hauptbaukörpers mit der Unterkante der Dachsparren.  
TH = Traufhöhe.
  - 2.2. **Grundflächenzahl - GRZ** (§ 19 BauNVO):  
Siehe Einzeichnungen im Plan.
  - 2.3. **Geschossflächenzahl - GFZ** (§ 20 BauNVO):  
Siehe Einzeichnungen im Plan.
3. **Bauweise** (§ 22 BauNVO):  
**Offene Bauweise** (§ 22 Absatz 2 BauNVO).

4. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB):  
Entlang der Südseite der geplanten Erweiterung des Plangebietes ist ein 3 m breiter Pflanzstreifen ausgewiesen (zur Ortsrandabrundung). Die Bepflanzung hat mit heimischen Sträuchern und Gehölzen zu erfolgen.
5. **Leitungsrecht** (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB):  
20 KV-Leitung EVS.

## **VI. Festsetzungen BPlan übriges Plangebiet**

1. **Art der baulichen Nutzung:**
  - 1.1. **Gewerbegebiet – GE** (§ 8 BauNVO).  
Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
  - 1.2. **Gewerbegebiet - nicht störend GEb 1 und 2** (§ 8 BauNVO, § 1 Absatz 4 BauNVO):  
In dem an das Dorfgebiet anschließende GEb 1 sowie das GEb 2, das zwischen dem Industriegebiet und dem Lagerplatz liegt, sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Außerdem werden im GEb, das sich an das Dorfgebiet anschließt, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.
  - 1.3. **Industriegebiet – GI** (§ 9 BauNVO):  
Im ausgewiesenen Industriegebiet wird die Unterbringung von Gewerbebetrieben - und zwar vorwiegend solche Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind – zugelassen.
  - 1.4. **Mischgebiet – MI** (§ 1 Absatz 4 BauNVO):  
Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. **Maß der baulichen Nutzung:**
  - 2.1. **Zahl der Vollgeschosse** (§ 17 Absatz 4 BauNVO):  
Die im Plan eingetragene Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze festgesetzt.  
Auf den gewerblichen Bauflächen kann gemäß § 17 Absatz 5 BauNVO im Einzelfall eine Ausnahme von der Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden, wenn die zulässige Grund- und Geschossfläche nicht überschritten wird. In dem nach § 17 Absatz 5 BauNVO eventuell eintretenden Einzelfall wird darauf hingewiesen, dass die maximal zulässige Höhe (Traufhöhe - TH) eingehalten werden muss.  
Die Traufhöhe wird gemessen von der EFH bis zum Schnittpunkt der Außenwände des Hauptbaukörpers mit der Unterkante der Dachsparren.  
**Auszugsweiser Text 1. Änderung** (§ 2):  
... Die bisher geltende maximale Traufhöhe von 16 m bzw. 12 m soll beibehalten werden. In den Bauquartieren, in denen bisher keine maximale Traufhöhe festgelegt war, soll als maximale Traufhöhe festgelegt werden: 12 m bei bisher drei Vollgeschossen und 7 m bei bisher zwei Vollgeschossen. Ausnahmsweise können Überschreitungen für betriebstechnisch notwendige Anlagen zugelassen werden.
  - 2.2. **Grundflächenzahl - GRZ** (§ 19 BauNVO):  
Siehe Einzeichnungen im Plan.

### **Auszugsweiser Text 1. Änderung** (§ 2):

Die Festsetzungen der Grundflächenzahlen (GRZ) ... sollen in den Bauquartieren, in denen bauliche Anlagen zulässig sind, durch die Festlegung einer Baumassenzahl von 7 ersetzt werden ...

- 2.3. **Geschossflächenzahl - GFZ** (§ 20 BauNVO):  
Siehe Einzeichnungen im Plan.  
**Auszugsweiser Text 1. Änderung** (§ 2):  
Die Festsetzungen der ... Geschossflächenzahlen (GFZ) sollen in den Bauquartieren, in denen bauliche Anlagen zulässig sind, durch die Festlegung einer Baumassenzahl von 7 ersetzt werden ...
3. **Bauweise** (§ 22 BauNVO):
  - 3.1. **Abweichende Bauweise** (§ 22 Absatz 4 BauNVO):  
Offene Gebäude sind ohne Längenbeschränkung im Sinne von § 22 Absatz 2 BauNVO zulässig.
  - 3.2. **Offene Bauweise** (§ 22 Absatz 2 BauNVO).
4. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB):  
Im GEb 1 nicht störend parallel zum Verlauf der Straße F.W. 1/2. Geringe Abweichungen von dieser Richtung können zugelassen werden.
5. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB):  
Zwischen GEb 1, MI und dem GE sowie entlang der Bundesstraße B 18 sind gemäß den Einzeichnungen im Plan Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauernd zu unterhalten
6. **Garagen** im GEb 1 sind nur in der im Plan ausgewiesenen Fläche zulässig. Im GEb 2 und MI werden keine besonderen Flächen für den Standort der Garagen ausgewiesen, jedoch muss eine Mindestlänge (Mindeststauraum) von 6 m zwischen dem Garagentor und dem öffentlichen Verkehrsraum eingehalten werden.
7. **Leitungsrecht** (§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB).

## VII. **Örtliche Bauvorschriften Plangebiet 2. Änderung**

1. **Dachform:**  
Im Mischgebiet Dachneigung 35° bis 38°, Satteldach.
2. **EFH-Höhe:**  
Die Erdgeschossfußbodenhöhe wurde wie im Plan eingetragen festgesetzt.

## VIII. **Örtliche Bauvorschriften übriges Plangebiet**

1. **Dachform** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):  
Im Gewerbegebiet 1 (beschränkt) Dachneigung 22° bis 28°, Satteldach, Dachdeckung dunkler Farbton.  
Im Gewerbegebiet 2 (beschränkt) und Industriegebiet Dachneigung 0° bis 8°, Ausnahmen für Hallenkonstruktion und besondere Betriebseinrichtungen können zugelassen werden.
2. **EFH-Höhe** (§ 73 Absatz 1 Nr. 1 LBO):  
Wird von der Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde festgelegt, entsprechend den Kanal- und Straßenhöhen.
3. **Sichtfelder** sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über der Fahrbahn nicht überschreiten.
4. **Kanalisation:**  
Nach Verlegung der Ortskanalisation sind die Gebäude an den Ortskanal anzuschließen.

## **IX. Hinweise Plangebiet 2. Änderung**

1. **Denkmalschutz § 20:**
  - 1.1. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.
  - 1.2. Das Landesdenkmalamt und seine Beauftragten sind berechtigt, den Fund auszuwerten und – soweit es sich um bewegliche Kulturdenkmale handelt -, zu bergen und zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen.
  - 1.3. Die Gemeinden sind verpflichtet, die ihnen bekannt werdenden Funde unverzüglich dem Landesdenkmalamt mitzuteilen.
2. **Abwasser:**

Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich des genehmigten generellen Kanalisationsplanes. Entsprechend dieser Planung ist das Baugebiet abwassertechnisch im Mischsystem zu erschließen.  
Die Gebäude sind an den bestehenden Ortskanal anzuschließen.
3. **Wasserversorgung:**

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserversorgung anzuschließen. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 43a Wassergesetz nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben.
4. **Allgemeiner Grundwasserschutz:**

Eingriffe in das Grundwasser sind aus grundsätzlichen Erwägungen des Grundwasserhaushaltes zu vermeiden bzw. zu minimieren. Falls Grundwasserbenutzungen (Entnehmen, Zutage fördern, Zutage leiten, Ableiten, Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser) notwendig werden, ist die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten.  
Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese kann jedoch für das Zutage fördern und Zutage leiten von Grundwasser grundsätzlich nur vorübergehend erteilt werden.

## **X. Anmerkungen**

1. **Kanalisation**  
Entwässerung im Mischsystem.
2. **Wasserversorgung**  
Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung.

## **XI. Anlagen**

1. Übersichts-Lageplan
2. Zeichenerklärung