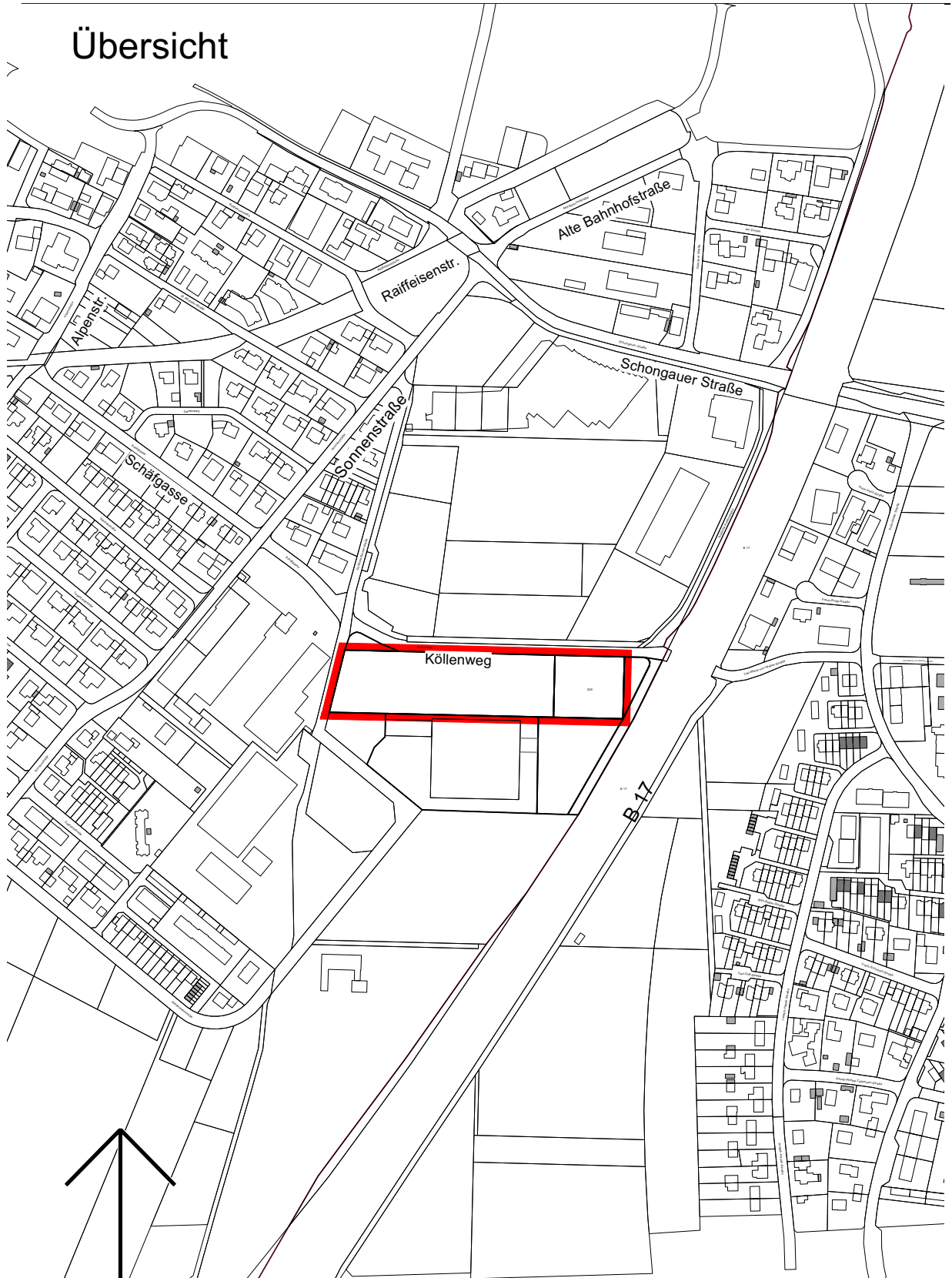


Gemeinde	Altenstadt Lkr. Weilheim-Schongau
Bebauungsplan	Nr. 44 Gewerbegebiet Köllenweg
Planung	PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Kulosa, Breitenbach QS: Kri
Aktenzeichen	ALS 2-1
Plandatum	01.07.2025 (Entwurf)

Satzung

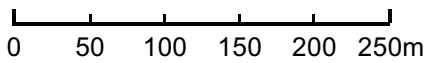
Die Gemeinde Altenstadt erlässt aufgrund §§2, 3, 4, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch –BauGB–, Art. 81 Bayerische Bauordnung –BayBO– und Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO– diesen Bebauungsplan als Satzung.

Übersicht



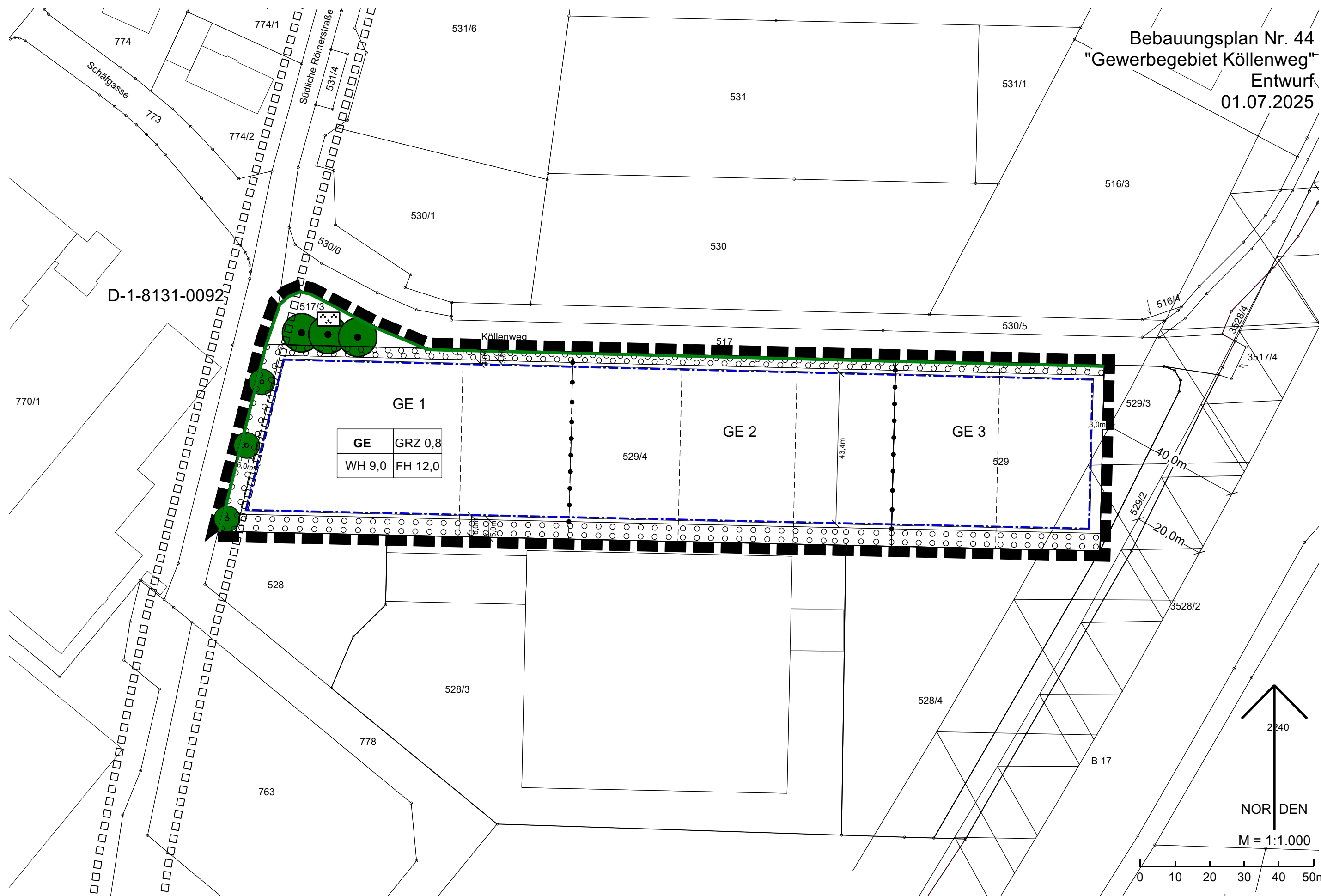
NOR DEN

M = 1:5.000

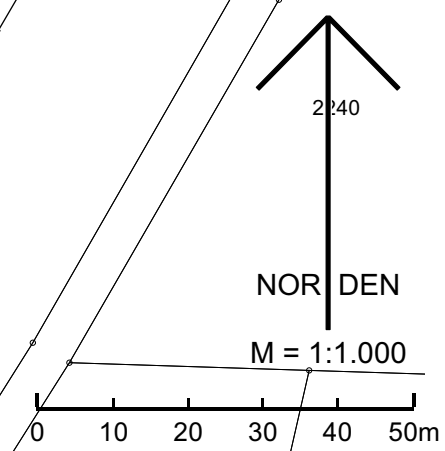


Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023/10
Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet

Bebauungsplan Nr. 44
 "Gewerbegebiet Köllenweg"
 Entwurf
 01.07.2025


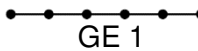


D-1-8131-0092



A Festsetzungen

1 Geltungsbereich

- 1.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- 1.2  Abgrenzung und Bezeichnung der Teilbereiche mit unterschiedlichen Emissionskontingenten (gem. A 11.1), z.B.: Teilbereich GE 1

2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 **GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO

2.1.1 Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe als untergeordnete Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben von im Gebiet hergestellten Produkten. Sie dürfen maximal 300 m² der Grundfläche des Betriebes einnehmen.
- Wohnungen i. S. d. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO. Sie sind als Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, in das Betriebsgebäude zu integrieren. Pro Gebäude ist maximal eine Wohneinheit zulässig.

2.1.2 Unzulässig sind:

- Lagerhäuser und -plätze, sofern sie nicht Teil eines gem. A 2.1 zulässigen Handwerks- oder produzierenden Betriebs sind. Generell unzulässig sind Lagerplätze für Heizmaterial, Schrott, Abfälle, Autowracks und ähnlich wirkende Flächen
- Gewerbliche Garagen
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Bordelle
- isolierter Einzelhandel, insbesondere zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

2.1.3 Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügsstätten

3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 **GRZ 0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)
- 3.2 Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 1.500 m² aufweisen.
- 3.3 **WH 9,0** maximal zulässige Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bei geneigten Dächern, bzw. bis zur Oberkante der Attika bei Flachdächern.

3.4 **FH 12,0**

maximal zulässige Firsthöhe, z. B. 12,0 m

Die Firsthöhe wird gemessen vom natürlichen Geländeverlauf bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut bzw. Attika.

3.5 Eine Sockelhöhe zusätzlich zur WH gem. A 3.3 von max. 0,3 m gegenüber dem natürlichen Gelände ist zulässig.

3.6 Abgrabungen und Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zu einer Höhe von maximal 0,2 m zulässig, nicht jedoch an den Grundstücksgrenzen.

4 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

4.1  Baugrenze

4.2 Es gilt die abweichende Bauweise mit Gebäudelängen bis max. 70 m.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

5.1 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

6 Bauliche Gestaltung

6.1 Es sind nur Sattel- und Flachdächer zulässig.

6.1.1 Satteldächer sind als symmetrische Dächer mit dem First parallel zur Gebäudelängsseite auszubilden.

6.1.2 Bei Satteldächern beträgt die Dachneigung max. 20°.

6.1.3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten in Form von Gauben sind unzulässig.

6.1.4 Flachdächer sind als Gründächer auszubilden.

6.2 Die nutzbare Dachfläche ist zu 50 % mit Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auszustatten. Dies gilt auch bei Gründächern.


6.3 Technische Dachaufbauten sind nur untergeordnet und bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

- 6.4 Für die Gebäudefassade sind nur nicht spiegelnde Materialien/ Ausführungen zu verwenden. Sofern zur Dachdeckung Metalle verwendet werden, sind diese nur nicht spiegelnd zulässig. Kupfer-, Zink- und Bleibedachungen sind nicht zulässig. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind erlaubt.
- 6.5 Gebäude mit einer Länge von mehr als 20 m sind durch vertikale Elemente zu gliedern.
- 6.6 Gebaute Einfriedungen sind nur als offene Zäune mit einer Höhe bis max. 2 m zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind sie nur zwischen der gem. A 9.4 festgesetzten Pflanzfläche und der Baugrenze zulässig.




7 Werbeanlagen

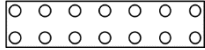
- 7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und müssen baulich untergeordnet sein.
- 7.2 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe ihrer Oberkante von maximal 4 m über Straßenniveau erlaubt. Sie dürfen eine Gesamtfläche von 10 m² nicht überschreiten.
- 7.3 Bewegliche Lichtwerbung, Neonlicht, laufende Schriften, sich bewegende Anlagen sind unzulässig.
- 7.4 Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

8 Verkehrsflächen

- 8.1  Straßenbegrenzungslinie
- 8.2 Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Erst ab einer Grundstücksgröße > 5.000 m² sind maximal zwei Zufahrten zulässig. Die Zufahrten dürfen eine Breite von maximal 6,5 m (je Zufahrt) nicht überschreiten. Zufahrten sind über den Köllenweg und die Südliche Römerstraße zulässig.
- 8.3 Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze und Abstellflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

9 Grünordnung

- 9.1  öffentliche Grünfläche der Zweckbestimmung: Parkanlage
- 9.2  zu erhaltender Baum, der zu schützen und zu pflegen ist.
- 9.3  zu pflanzender Baum.
Die Anzahl der zeichnerisch festgesetzten Bäume ist verbindlich, ihre Situierung kann gegenüber der Planzeichnung um bis zu 3,0 m abweichen.

- 9.4  Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern.
Innerhalb der Umgrenzung sind mindestens zwei Reihen standortgerechter heimischer Gehölze im Dreiecksverband mit einem Abstand von max. 1,5 m zu pflanzen. Grenzen die Pflanzflächen an eine öffentliche Verkehrsfläche, ist eine Eingrünung mit niedriger Strauchbepflanzung anzulegen.
Die Pflanzfläche dürfen durch Zufahrten gemäß A 8.2 durchbrochen werden.
- 9.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke müssen wasseraufnahmefähig gestaltet werden und dürfen nicht versiegelt werden.
- 9.6 Je 500 m² Grundstücksfläche ist ein Großbaum in der Pflanzqualität gemäß A 9.9 anzupflanzen, zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.7 Beiderseits von durch Teilung entstehenden Grenzen benachbarter Baugrundstücke ist jeweils ein 1,5 m breiter Pflanzstreifen auszubilden und mit standortgerechten heimische Sträuchern zu bepflanzen.
- 9.8 Stellplätze sind durch Pflanzung eines Laubbaums nach jedem fünften Stellplatz zu gliedern.
- 9.9 Mindestpflanzqualitäten:
- Für Pflanzungen von Sträuchern und Klettergehölzen sind standortgerechte heimische Sträucher, einmal verpflanzt, 100 bis 150 cm, mit 8 Trieben zu verwenden.
 - Bäume sind als großkronige standortgerechte heimische Bäume in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm und einem Kronenansatz bei 2,5 m Höhe in der Pflanzqualität Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.
- 9.10 Festgesetzte Pflanzungen sind spätestens eine Vegetationsperiode nach Baufertigstellung durchzuführen. Ausgefallene Gehölze sind in der jeweils festgesetzten Mindestpflanzqualität spätestens eine Vegetationsperiode nach Ausfall zu ersetzen.
- 10 Natur- und Artenschutz
- 10.1 Einfriedungen sind sockelfrei mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm auszuführen.
- 10.2 Großflächige Verglasungen > 3 m² sind mit geeigneten Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen.

11 Immissionsschutz


11.1 Innerhalb des Plangebietes sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen	Fläche in m ²	Emissionskontingente L_{EK} in dB	
		Tag	Nacht
GE 1	4.050	60	45
GE 2	4.196	62	47
GE 3	2.705	64	52

12 Bemaßung

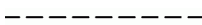
12.1  Maßzahl in Metern, z. B. 16 m

B Nachrichtliche Übernahmen

1  Bodendenkmal D-1-8131-0092 (Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen)

C Hinweise

1  bestehende Grundstücksgrenze

2  vorgeschlagene Grundstücksgrenze

3 529 Flurstücksnummer, z. B. 529

4  bestehende Bebauung

5  straßenrechtliche Anbauverbots-/ -beschränkungszone

6 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl
Wandhöhe	Firsthöhe

7 Auf die Geltung folgender Satzungen der Gemeinde Altenstadt in ihrer jeweils gültigen Fassung wird hingewiesen:

- Stellplatzsatzung
- Werbeanlagensatzung

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes werden einzelne Vorgaben der Satzungen durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ersetzt.

8 Grünordnung

8.1 Bei baulichen Maßnahmen im Kronenbereich von Bestandsbäumen sind die DIN 18920 (Schutz von Bäumen) sowie die R SBB „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

8.2 Die Pflanzung folgender heimischer standortgerechter Baum- und Straucharten wird empfohlen:

Bäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn)
Acer platanoides (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)
Betula pendula (Sand-Birke)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Fagus sylvatica (Rot-Buche)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Quercus petraea (Trauben-Eiche)
Quercus robur (Stiel-Eiche)
Sorbus aria (Echte Mehlbeere)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Tilia cordata (Winter-Linde)
Tilia platyphyllos (Sommer-Linde)

+ heimische Obstbaumsorten

Sträucher:

Berberis vulgaris (Gemeine Berberitze)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Frangula alnus (Faulbaum)
Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus spinosa (Schlehe)
Salix caprea (Sal-Weide)
Salix purpurea (Purpur-Weide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)
Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)

8.3 Öffnungslose Fassaden sind nach Möglichkeit mit Klettergehölzen zu begrünen.

9 Artenschutz

9.1 Gehölzrodungen und -fällungen in der Brut- und Vegetationszeit vom 01. März bis 30. September sind zu vermeiden. Der allgemeine Artenschutz ist hierbei zu beachten. Während der Brutzeit ist durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Gehölze als Lebensstätte geschützter Arten genutzt werden.

9.2 Schutz von Insekten und Fledermäusen

Für die Beleuchtung der Freiflächen sollen nur LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 2.700 bis 3.000 Kelvin oder Natriumdampflampen verwendet werden. Der Lichtstrahl soll nach unten gerichtet werden (Full-Cut-Off, voll abgeschirmte Leuchtgehäuse, FCO). Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

- 9.3 Geeignete Gestaltungsmaßnahmen gegen Vogelschlag können nach der Empfehlung der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, hrsg. Schweizerische Vogelwarte Sempach 2022, entnommen werden.
- 10 Niederschlagswasser
Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist zu versickern. Ausreichende Flächen sind hierfür vorzusehen. Niederschlagswasser darf nicht in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet werden. Grundsätzlich ist anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort über die belebte Oberbodenzone (Flächen- und Muldenversickerung) zu versickern. Wenn die Voraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) erfüllt sind und die Vorgaben der dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) eingehalten werden, kann Niederschlagswasser in vielen Fällen erlaubnisfrei versickert werden. Der Bauwerber muss eigenverantwortlich die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern des Niederschlagswassers prüfen. Die Planung und Ausführung ist dann ebenfalls eigenverantwortlich ohne behördliche Erlaubnis bzw. Überprüfung durchzuführen.
- 11 Immissionsschutz
- 11.1 Die Prüfung der Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Der Nachweis der Einhaltung der Emissionskontingente ist nur für Immissionsorte außerhalb des gesamten Gewerbegebietes zu führen.
- 11.2 Innerhalb des gesamten Gewerbegebietes sind die einschlägigen Anforderungen der TA Lärm mit den entsprechenden Immissionsrichtwerten für GE-Gebiete einzuhalten. Aufgrund der Verkehrsgeräuschbelastung durch die angrenzenden Straßen ergeben sich für Gebäude mit schutzbedürftigen Nutzungen (u.a. Büros, Betriebswohnungen, Beherbergungsbetriebe) erhöhte Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm. Nach derzeitiger Maßgabe sind die Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109-1:2018-01 entsprechend den Regelungen unter Punkt A 5.2 der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom März 2025 zu beachten.
- 11.3 Für Schlaf- und Kinderzimmer von Betriebswohnungen wird der Einbau von schalldämmten fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen ab > 50 dB(A) empfohlen. Nach Möglichkeit sollten zum Lüften notwendige Fenster von Schlafräumen an den schallabgewandten Fassaden situiert werden.
- 12 Denkmalschutz
Gemäß Art. 7.1 BayDSchG ist für Bodeneingriffe im Bereich denkmalrechtlicher Verdachtsfläche eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

13 Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

14 Die DIN-Normen, auf welche die Festsetzungen (Teil A) Bezug nehmen, sind im Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr.6, 10787 Berlin erschienen und bei allen DIN-Normen-Auslegestellen kostenfrei einzusehen. Die Normen sind dort in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm zugänglich.

- Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München, <http://www.dpma.de>
- Hochschule München, Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße 13d , 80335 München, <http://www.fh-muenchen.de>

Normen, die in Bauleitplanungsverfahren zur Anwendung kommen, werden zudem über das Onlineportal <https://www.bauen-online.info/de/normen/modul-bauleitplanung> zur Einsichtnahme durch natürliche Personen für private Zwecke kostenfrei zugänglich gemacht.

Kartengrundlage Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 10/2023. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Maßentnahme Planzeichnung zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; keine Gewähr für Maßhaltigkeit. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

Planfertiger München, den

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde Altenstadt, den

 Andreas Kögl, Erster Bürgermeister

Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die Unterrichtungs- und Äußerungsmöglichkeit (Ersatzbeteiligung gem. § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB) zum Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Zeitgleich wurde die Planung durch das Einstellen in das Internet bzw. durch Breitstellung auf der Internetseite der Verwaltungsgemeinschaft Altenstadt zur öffentlichen Einsichtnahme bereitgehalten. Die Ersatzbeteiligung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis im Internet veröffentlicht und zusätzlich durch öffentliche Auslegung zur Verfügung gestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Freistaates Bayern zugänglich gemacht.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom und zur Begründung wurden die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis eingeholt.
5. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom den Bebauungsplan in der Fassung vom gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Altenstadt, den

(Siegel)

.....
Andreas Kögl, Erster Bürgermeister

6. Ausgefertigt

Altenstadt, den

(Siegel)

.....
Andreas Kögl, Erster Bürgermeister

7. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Altenstadt, den

(Siegel)

.....
Andreas Kögl, Erster Bürgermeister