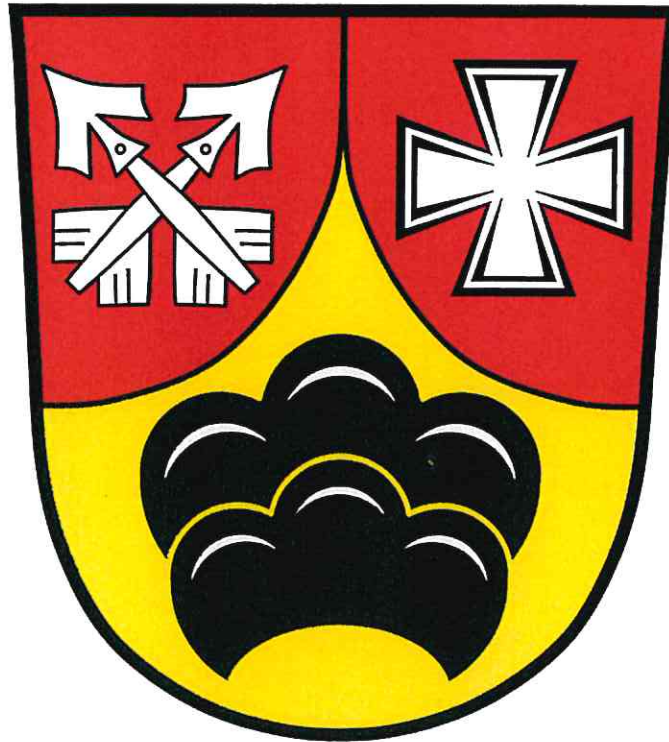


# Gemeinde Stetten

Landkreis Unterallgäu



## Bebauungsplan "Gewerbegebiet Bahnhof II"

### Satzung

Fassung vom 24.07.2023  
mit redaktionellen Änderungen vom 16.10.2023

Gemeinde Stetten  
Unggenriederstr. 3  
87778 Stetten

Planung



**gerhard glogger  
architekt**

blumenstraße 2  
D 86483 balzhausen

T +49 8281 99070  
F +49 8281 99072  
info@glogger-architekten.de

www.glogger-architekten.de

## SATZUNG

Die Gemeinde Stetten erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, § 9 und § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (BayGO) den vorliegenden Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textteil jeweils in der Fassung vom 24.07.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 16.10.2023 für das "Gewerbegebiet Bahnhof II" Gemarkung Stetten als Satzung.

### 1. Allgemeine Vorschriften

#### § 1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das "Gewerbegebiet Bahnhof II" gilt die vom Architekturbüro Gerhard Glogger, Blumenstr. 2, 86483 Balzhausen ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 24.07.2023 mit redaktionellen Änderungen vom 16.10.2023. Die Begründung zum Bebauungsplan ist dem Bebauungsplan beige-fügt.

### 2. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### § 2 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen zulässig.

##### 2.1 GE

Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist. Gewerbebetriebe des § 8 Abs. 2 Ziff. 3 und 4 sind nicht zugelassen. Die Ausnahmen des § 8 Abs. 3 Ziff. 1, 2 und 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

#### § 3 Maß der baulichen Nutzung

##### 3.1 Grundflächenzahl GRZ

GE maximal 0,60

##### 3.2 Geschoßflächenzahl GFZ

GE maximal 0,80

##### 3.3 Befestigung von Bauflächen außerhalb der Baugrenzen

Die Herstellung von befestigten Fahrflächen und Stellplätzen außerhalb der Baugrenzen ist zulässig.

### 3.4. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage der Gebäude, Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß wird für die einzelnen Bereiche wie folgt festgesetzt:

GE OK Fertigfußboden maximal 624,00 m NHN

### 3.5 Wandhöhe (Traufhöhe)

max. Wandhöhe:

GE 10,00 m

gemessen über Fertigfußboden des Erdgeschoßes bis Oberkante Dachhaut an der Wandaußenseite.

### 3.6 Firsthöhe

Im Geltungsbereich sind folgende maximale Firsthöhen zulässig

GE 13,00 m

## § 4 Bauweise

4.1 Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

4.2 Abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO sind im Gewerbegebiet GE Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

## § 5 Gestaltung

### 5.1 Dachformen

Im Plangebiet sind folgende Dachformen zulässig

GE Sattel-, Pult- und  
Flachdächer

### 5.2 Dachneigung

Im Plangebiet sind folgende Dachneigungen zulässig

GE DN bis 30°

### 5.3 Farbgestaltung und Baustoffe

#### 5.3.1 Fassadengestaltung

Baustoffe mit glänzenden Oberflächen und Farbgestaltungen mit Signalwirkung dürfen bei den Außenflächen von Gebäuden nicht verwendet werden. Der Einsatz von modernen Betontechniken

und Fassadenverkleidungen aus Kunststoff- und Blechmaterialien sind unter Beachtung der nachfolgenden Bedingungen zulässig.

### 5.3.2 Dacheindeckung

#### Satteldächer und Pultdächer

Die Dacheindeckung ist in naturroten bzw. rotbraunen Tönen auszuführen.

### 5.3.3 Farbgestaltung Fassaden

Für die Farbgestaltung der Fassaden sind die nachfolgend angegebenen Farbtöne aus der RAL-Farbkarte zulässig. Geringfügige Abweichungen zu den jeweiligen RAL-Tönen sind erlaubt.

Die nachfolgend angegebenen Farbtonnummern sind RAL-Töne:

Beigetöne: 1000; 1001, 1002; 1013; 1015; 1019; 1035; 1036  
 Grüntöne: 6003; 6013; 6021; 6025  
 Brauntöne: 8000; 8001; 8024; 8025  
 Weißtöne 9001; 9002; 9010; 9016; 9018

Beigetöne	1000	1001	1002	1013	1015
	1019	1035	1036		
Grüntöne	6003	6013	6021	6025	
Brauntöne	8000	8001	8024	8025	
Weißtöne	9001	9002	9010	9016	9018

Farbabstufungen der angegebenen RAL-Farben in den jeweils helleren Bereich des Farbspektrums sind zugelassen.

Computerbildschirme und Drucker sind nicht in der Lage, die exakten RAL-Farben anzuzeigen. Um sicher zu sein, die richtige RAL-Farbe auszuwählen, ist es am besten, einen physischen RAL-Farbfächer zu verwenden.

### 5.3.4 Sonnenkollektoren und PV Anlagen

Sonnenkollektoren und PV Anlagen aus nicht- oder geringreflektierendem dunklem Material sind erlaubt.

**§ 6****Geländeveränderungen**

Entlang der Grundstücksgrenzen dürfen Geländeveränderungen (Abgrabungen od. Aufschüttungen) sowie Stützwände von maximal 50 cm vorgenommen bzw. errichtet werden.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin darf das Gelände an der Grundstücksgrenze bis maximal auf die Höhe des Fahrbahnbelags aufgeschüttet werden.

**§ 7****Grünordnung und Ausgleichsflächen**

7.1. Die privaten Grünflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen. Es sind Gehölzarten gem. § 7.2 zu verwenden. Verwendung finden Sträucher, leichte Heister und Hochstämme.

7.2. Folgende Baum- und Straucharten sind zu verwenden.

**Bäume (STU mind. 14 cm, 2 x verpflanzt):**

Linde (*Tilia cordata*)  
Buche (*Fagus sylvatica*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Silberweide (*Salix alba*)  
heimische Obstgehölze

**Durchwurzelbare Fläche für Bäume**

Bei den Pflanzstandorten von Bäumen ist eine durchwurzelbare Fläche mit einer Größe von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten.

**Sträucher:**

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera corylus*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Salweide (*Salix caprea*)