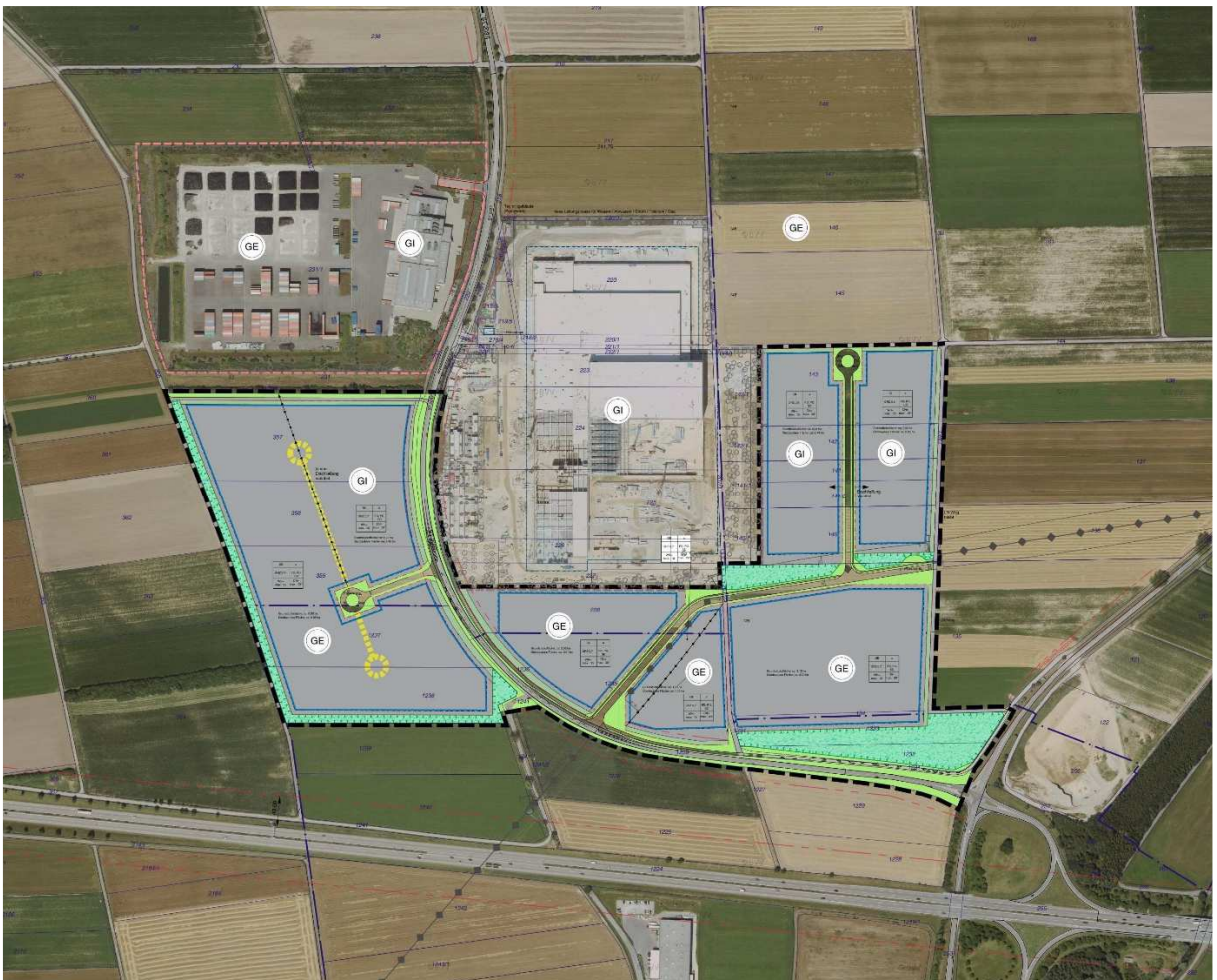


Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK UNTERALLGÄU - 3. BAUABSCHNITT"

Satzung - Vorentwurf

27.09.2016



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu - 3. Bauabschnitt"
Satzung - Vorentwurf

AUFTRAGGEBER

**Zweckverband Industrie- und Gewer-
bepark Unterallgäu**
Maximilianstraße 26
88719 Mindelheim



Telefon: 08261 9915-0
Telefax: 08261 9915-59
E-Mail: info@gewerbepark-unterallgaeu.de
Web: www.gewerbepark-unterallgaeu

Vertreten durch: Verbandsvorsitzender Dr. Winter

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 20
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20
E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner
Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

Memmingen, den 27.09.2016

Harald Zettler - Dipl.-Ing. & Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

A. Satzung	1	
1	Präambel	1
2	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	3
2.1	Art der baulichen Nutzung	3
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Bauweise und Baugrenzen	4
2.4	Verkehrsanlagen	5
2.5	Grünflächen	5
2.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	7
2.7	Schallschutz	9
2.8	Sonstige Festsetzungen	9
3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	10
3.1	Dachgestaltung	10
3.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	10
4	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	12
5	Verfahrensvermerke	15

A. SATZUNG

1 Präambel

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen) hat der Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“ besteht aus der Satzung vom __.__.____ mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung vom __.__.____ mit gesondertem Umweltbericht vom __.__.____, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom __.__.____, dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom __.__.____ mit Ausgleichsflächenplan und der schalltechnischen Untersuchung (em plan Augsburg Projekt-Nr. _____) mit Stand vom _____.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert durch Entsch. des BayVerfGH - Vf. 14-VII-14; Vf. 3-VIII-15; Vf. 4-VIII-15 - vom 9. Mai 2016 (GVBl. S. 89).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, letzte berücksichtigte Änderung: Art. 34 geändert (§ 2 Nr. 5 G v. 12. Mai 2015, 82).

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

Ausgefertigt

Mindelheim, den __ . __ . ____

Verbandsvorsitzender Dr. Winter

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“ des Zweckverbandes Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __ . __ . ____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mindelheim, den __ . __ . ____

Verbandsvorsitzender Dr. Winter

2 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

2.1.1.

GE

Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bedürfen,
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984),
- Factory Outlet Center „FOC“.

2.1.2.

GI

Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen oder Betriebe, die in erheblichem Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes bedürfen,
- Anlagen und Betriebe, welche unter die Gefahrenklasse II oder III der Richtlinie für den Strahlenschutz der Feuerwehren fallen (Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren vom 16.08.1984),
- Factory Outlet Center „FOC“.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 GRZ 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)

hier 0,8 als Höchstzahl; (siehe Nutzungsschablone).

2.2.2 Wandhöhe max. 15 m

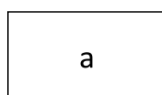
Wandhöhe (WH) max. 15 m; (siehe Nutzungsschablone)

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier max. 15 m (siehe Nutzungsschablone) über FOK (OK Fertigfußboden, Erdgeschoss max. 0,50 m über Urgelände), gemessen mittig des geplanten Gebäudes.

Darüber hinaus gehende technische Anlagen, können im Einzelfall zugelassen werden, wenn dies in den Erfordernissen des jeweiligen Gewerbebetriebes bzw. dessen Produktion begründet ist.

2.3 Bauweise und Baugrenzen

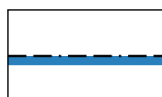
2.3.1.



Abweichende Bauweise (a)

Im gesamten Planungsbereich gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Gebäudegesamtlänge von mehr als 50 m zulässig sind.

2.3.2.

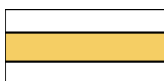


Baugrenze

Bauliche Anlagen sind innerhalb der Baugrenze zu errichten. Ausgenommen hiervon sind: Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2+3 BauNVO

2.4 Verkehrsanlagen

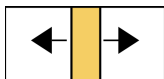
2.4.1



Öffentliche Verkehrsfläche

Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke

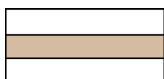
2.4.2



Erschließungsstraße in Lage variabel

Ausführung in befestigter Art, z.B. Pflaster oder Schwarzdecke

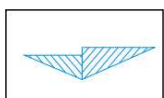
2.4.3



Öffentliche Verkehrsfläche, Rad- und Fußweg

Ausführung in befestigter Art (z.B. wassergebundener Decke; Schwarzdecke, Pflasterflächen, etc.).

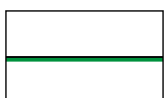
2.4.4



Sichtdreieck

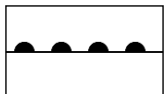
Die Sichtfelder müssen auf Dauer von allen Sichthindernissen über 0,80 m (bezogen auf die Fahrbahnoberkante) freigehalten werden. Ausgenommen sind Hochstamm-bäume mit einem Kronenansatz von 2,70 m über Geländeoberkante (GOK).

2.4.5



Straßenbegrenzungslinie

2.4.6



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

2.4.7



Bauverbotszone

Entlang der ST 2037/ ST 2013 bis 20 m vom Fahrbahnrand. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Nr. 15.8 PlanZV).

2.5 Grünflächen

2.5.1



Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Straßenbegleitgrün

Ausführung in wasserdurchlässiger Art für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, etc.). Herstellung von extensiven Wiesenstreifen zur Versickerung des Oberflächenwassers und Anpflanzung von Laubbäumen in Hochstammqualität. Zufahrten, Straßen und Wege sind zulässig.

Die Flächen sind von Bebauungen jeglicher Art, auch von Nebengebäuden, Ausstellungstücken und Werbeanlagen freizuhalten.

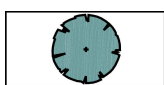
2.5.2 Pflanzgebot in den privaten Grundstücken

Auf den Einzelgrundstücken sind mindestens 5 Bäume I. bzw. II. Ordnung pro 1000 m² zu pflanzen. Der Mindest - Stammumfang beträgt bei Einzelbäumen 14/16 cm; freie Standortwahl (Pflanzenauswahl siehe Ziff. 4.14).

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I. 1985 S. 2551) genannten.

Chemische Pflanzenbehandlungsmittel sind im gesamten Geltungsbereich untersagt.

2.5.3



Laubbaum zu pflanzen

Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die Pflanzstandorte sind variabel.

Baumartenauswahl gemäß nachfolgende Liste:

(Mindestqualität Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16/18)

Acer platanoides, Spitzahorn

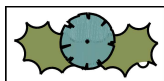
Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie', Straßen-Esche

Quercus robur, Stieleiche

Tilia cordata, Winterlinde.

2.5.4



Baum- und Strauchhecke zu pflanzen

Die privaten Grünflächen sind zu min. 25% mit Sträuchern, Hecken und Bäumen als wirksame Eingrünung zu bepflanzen. Hierbei sind vorrangig Gehölze aus der Liste der Pflanzempfehlungen (Siehe Hinweise Ziff. 4.14) zu verwenden.

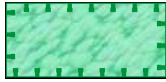
Ein- und Ausfahrtsbereiche sind zulässig.

Mindestqualität bzw. Mindestanzahl:

Verpflanzte Sträucher:	2xv, Höhe 60-100 cm Mindestens 1 Strauch / 1,5 m ²
Laubbäume I. und II. Ordnung, Obstgehölze:	Heister: 2x verpfl. 200-250 cm Mindestens 1 Baum / 100 m ²

2.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

2.6.1



Ausgleichsflächen innerhalb Geltungsbereich (siehe Planzeichnung)

Aufbau einer Randeingrünung mit Entwicklung von artenreichen Mager- bzw. Feuchtwiesen. Einsaat der Flächen mit regionaler Blühwiesenmischung mit Kräutern. Pflege: 1- 2 malige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähgutes. Zur Entwicklung von Feuchtwiesen ist die Anlage wechselfeuchter Mulden zur Sammlung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers zulässig. Die Anpflanzung heimischer Baum- und Strauchpflanzungen erfolgt gem. Ziff. 2.6.4 in Verbindung mit Ziff. 4.14.

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im weiteren Verfahren in (Kurzbeschreibung) der Begründung sowie im Umweltbericht im Detail erläutert. Die Entwicklung und Pflege der Ausgleichsflächen erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

2.6.2

Externe Ausgleichsflächen

Insgesamt werden für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnung nachfolgende externe Ausgleichsflächen gem. § 9 Abs 1a BauGB zugeordnet: *(Behandlung im weiteren Verfahren)*

2.6.3 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen mit Nr.

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

V1 – Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit: Durch die Beseitigung aller Strukturen, die Vögeln als Nistplatz dienen könnten, im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar, wird eine direkte Zerstörung von besetzten Vogelnestern ausgeschlossen und damit eine Tötung von europarechtlich geschützten Vogelarten vermieden.

V2 – Kontrolle des Horstes: Zwischen dem Geltungsbereich und der Betriebsstätte Kammlach der Genan GmbH befindet sich eine Hecke mit einer Birke in der in 2016 ein Mäusebussard brütete. Es ist erforderlich, dass dieser rechtzeitig vor Baubeginn durch eine sachkundige Person überprüft wird, damit festgestellt werden kann, ob der Horst besetzt ist. Bei einer Brut in dem Horst, sollte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, der Beginn der Bauarbeiten in einem Umfeld von ca. 100 m um den Horst herum aufgeschoben werden, bis die Art die Brut abgeschlossen hat sowie die Jungen ausgeflogen und nicht mehr von dem Horst abhängig sind.

V3 – Entwicklung eines Pufferstreifens zur bestehenden Hecke: Zwischen dem Geltungsbereich und der Betriebsstätte Kammlach der Genan GmbH befindet sich eine Hecke in der verschiedene Singvögel in 2016 gebrütet haben. Zur Reduktion der Störwirkung auf in der Hecke brütende Vögel ist vorgesehen, insgesamt einen ca. 15 m breiten Pufferstreifen zu entwickeln, z. T. durch die Pflanzung von Gehölzen. Die Gehölzpflanzungen sind nach Möglichkeit im Herbst durchzuführen, aber in jedem Fall vor Beginn der südlich stattfindenden Baumaßnahme(n), um einen ausreichenden Sichtschutz und damit eine hinreichende Minimierung der baubedingten Auswirkungen (Störungen) zu gewährleisten. Die Maßnahme sollte in enger Abstimmung mit einer ökologischen Baubegleitung durchgeführt werden.

V4 – Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht: Sollte bei der Gestaltung der Außenfassaden der entstehenden Gebäude (in größerem Stil) Glas zum Einsatz kommen, sollten die nach derzeitigem Kenntnisstand erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen (SCHMID et al. 2012, BAYLFU 2014) berücksichtigt und umgesetzt werden, um das Vogelschlagrisiko zu minimieren.

2.6.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion mit Nr.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

CEF1 – Verbesserung der Habitatsituation für Arten der offenen Agrarlandschaft: Für den Verlust von 4 Revieren (3 Feldlerchen- und 1 Wiesenschafstelzenrevier) sind pro Brutpaar 0,5 ha, insgesamt also 2 ha, als Lebensraum für die Arten zu optimieren. Beispielsweise könnte dies durch die Anlage von extensiven Wiesen bzw. einer entsprechenden Nutzungsänderung erfolgen. Die Wiesen sollten einmal im Jahr (nicht vor Anfang Juli), streifenweise gemäht werden und das Schnittgut abtransportiert werden. Bei Bedarf kann ggf. ein zweiter Schnitt ab Mitte September durchgeführt werden. Darüber hinaus sollte auf den Wiesen auf den Einsatz von Pestiziden sowie Dünger verzichtet werden.

2.7 Schallschutz

2.7.1 Emissionskontingent LEK[dB(A) / m²]

Emissionskontingent: hier LEK 60/50 [dB(A) / m²] tags/nachts

(Siehe Nutzungsschablone)

Mit Einreichung der Bauantragsunterlagen ist durch Vorlage geeigneter prüffähiger Unterlagen unaufgefordert nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm in der Fassung vom 28. August 1998 unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung nach dem Stand der Technik eingehalten werden.

2.8 Sonstige Festsetzungen

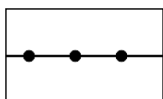
2.8.1



Geltungsbereich

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches -
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“

2.8.2



Nutzungsgrenze

Abgrenzung unterschiedlicher Art, bzw. Maß der baulichen Nutzung

3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

3.1 Dachgestaltung

3.1.1

FD, PD,
SD

Zulässige Dachformen

Zulässig sind:

- Flachdach/Pulldach/ Satteldach (siehe Typenschablonen in Planzeichnung). Dacheinschnitte sind unzulässig.
- Gründächer.

3.1.2

DN
max. 28°

Zulässiger Dachneigungsbereich; maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in 28° Grad als Höchstmaß.

3.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

3.2.1

Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur innerhalb der max. Gebäudehöhe erlaubt.

3.2.2

Außenantennen

Empfangsanlagen zum Betrieb von Rundfunk-, Fernseh-, CB-Anlagen o.ä. sind zulässig.

Antennen, die den o.g. Umfang überschreiten (z.B. zum Betrieb von überregionalen Funkanlagen mit seitlich abgespanntem Sendemast) bzw. Sendeanlagen der Telekommunikation, die über der max. Gebäudehöhe liegen sind unzulässig.

3.2.3

Einfriedungen

Mauern als Einfriedungen sind nicht zulässig ausgenommen Mauerpfeiler von Zugängen und Toren. Einfriedungen soweit sie entlang von Feldwegen verlaufen oder entlang von landwirtschaftlich genutzten Grundstücken verlaufen, sind in mind. 1,0 m Abstand von der Grundstücksgrenze, festzusetzen. Darüber hinaus sind Einfriedungen ohne Sockel mit ca. 15 cm Abstand zum Boden zu errichten (Durchgängigkeit für Kleintiere).

3.2.4

Bodenmodellierung in den Grundstücken

An- und Abböschungen sind nur zulässig, sofern sie die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke und der Erschließungssituation berücksichtigen. Sie sind dem natürlichen Geländeverlauf anzupassen. Anschüttungen als Wall und deren Bepflanzung sind erlaubt insbesondere in Bereichen die zur optischen Verbesserung der Anlagenteile dienen.

Abgrabungen zum Zwecke der Herstellung eines Regenrückhaltebeckens sind zugelassen. Ausnahmen sind im Einzelfall im Einvernehmen mit der Gemeinde und dem Landratsamt zulässig.

3.2.5 Lagerplätze Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Ausnahmen hierzu müssen im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall gewährt werden, wenn zu erkennen ist, dass eine Gefährdung der Umwelt (Boden- und Gewässerschutz) zu befürchten ist.

Ablagerungen von Materialien zur Produktion sowie von Baustoffen sind erlaubt. Ablagerungen von Abfallstoffen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenablagerung zulässig. Andere Ablagerungen, insbesondere Bauschutt, sind nicht zulässig.

3.2.6 Grundstückszufahrt Im GI und GE ist eine Grundstückszufahrt als Sammelein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 12 m auszubilden.

3.2.7 Stellplätze Stellplätze sind nur in einer Ausführung mit Rasen-Gittersteinen, Rasenpflaster mit breiten begrünten Fugen, Schotter-Rasen, Natursteinpflaster wasserdurchlässige Pflasterarten oder Asphalt bzw. wassergebundene Decken zulässig.

3.2.8 Grundwasserschutz und Niederschlagswasserbeseitigung Es dürfen keine Wärmepumpenanlagen errichtet und kein Kühlwasser in den Untergrund abgeleitet werden.

Die Dichtheit der Abwasserkanäle ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle 5 Jahre zu überprüfen.

Niederschlagswasserbeseitigung:

Niederschlagswasser aus privaten Flächen darf nicht auf öffentliche Flächen abgeleitet werden, sondern ist auf dem eigenen Grundstück nach den gesetzlichen Vorgaben zu versickern.

Allgemeine Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung siehe Ziff. 4.15

3.2.9 Hochspannungsfreileitung 220/110 KV Die bestehende 220/110 KV Freileitung mit den beschränkten Unterbauungs- sowie auch die Unterwuchshöhen, um den Bauwerbern Anhaltspunkte für die Bebauung ihrer Grundstücke im Bereich der Leitungstrassen zugeben, ist mit dem Betreiber abzustimmen. Der Bauantrag ist mit der LEW Netzservice-GmbH abzustimmen und genehmigen zu lassen.

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen









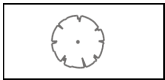

3.2.10 Freiflächengestaltungsplan, Bepflanzungsplan

Jedem Baugesuch ist im Genehmigungsverfahren ein kombinierter Freiflächengestaltungsplan und Bepflanzungsplan beizufügen. Dieser Plan ist erforderlich, da die Gestaltung des Baugebietes von erheblicher Bedeutung für die Gesamtqualität des Gewerbeparks ist.

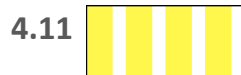
Die Plangestaltung soll den fachlich anerkannten Regeln der Darstellungsmethodik entsprechen.

Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes (Text und Planzeichnung) sind zu berücksichtigen.

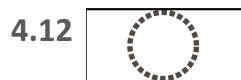
4 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 4.1  Geltungsbereich BA II und Erweiterung
- 4.2  Geltungsbereich BA I
- 4.3  Anbauverbotszone 20 m vom Fahrbahnrand ST 2037, ST 2013
- 4.4  Bestehende Gemarkungs- und Gemeindegrenze
- 4.5  Hochspannungsfreileitung 220 / 110 kV mit Sicherheitszone (ca. 46,70m)
- 4.6  Hochspannungsmast
- 4.7  Bestehende Grundstücksgrenze
- 4.8  Bestehende Flurnummer
- 4.9  Bestehender Baum
- 4.10  Vorschlag für Grundstückspartzellierung

Kenzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Mögliche innere Erschließung



Provisorischer Wendekreis



Überörtliches Straßennetz, ST 2037 – Bestand

4.14 Pflanzempfehlungen

Sträucher:

Amelanchier ovalis, Felsenbirne
Cornus mas, Kornelkirsche
Cornus sanguinea, Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuß
Crataegus spec., Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Liguster
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus catharticus, Kreuzdorn
Ribes alpina, Alpen-Johannisbeere
Rosa spec. , Heimische Strauchrosen, wie z.B. R. canina, R. arvensis, R. gallica, R. pimpinellifolia
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Ranker:

Clematis, Waldrebe
Hedera helix, Efeu
Parthenocissus viticella, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Bäume I. Ordnung:

Acer platanoides, Spitzahorn
Acer pseudoplatanus, Bergahorn
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Esche
Picea abies, Rotfichte
Quercus robur, Stieleiche
Tilia cordata, Winterlinde
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Prunus avium, Vogelkirsche
Salix caprea, Salweide
Sorbus aucuparia, Vogelbeere
Sorbus torminalis, Mehlbeere

Obstbaumhochstämme:

lokal bedeutsame Kern- und Steinobstsorten
z. B. Jakob Fischer; Bohnapfel; Walnuß; Wilde Eirbirne; Birne Alexander Lukas, schwäbische Steinweichsel, etc.

Zu vermeiden ist die Pflanzung der Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I. 1985 S. 2551) gelten.

4.15 Niederschlagswasserbeseitigung

Es ist kein Regenwasserkanal vorhanden, daher ist gesammeltes Niederschlagswasser vorrangig nach Möglichkeit über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft innerhalb des Grundstückes zu versickern. Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Mulden nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre vorzusehen. Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser ist nur außerhalb von Bodenverunreinigungen zulässig. Eine gesammelte Einleitung und Versickerung des Niederschlagswassers in die Kernzone des Magerrasenbiotopes ist nicht zulässig. Bei Bedarf sind im Randbereich der Pufferzone geeignete Rückhaltevorrichtungen in Form von Geländemodellierungen herzustellen.

Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATV-DVWK Merkblatt 153, das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) zu beachten.

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist. Hierbei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) zu beachten.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

- 4.16 Plangenaugigkeit** Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalen Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.
- 4.17 Ergänzende Hinweise** Archäologische Funde bzw. das Auftreten von Bodendenkmälern oder Teilen davon sind laut Art. 8 (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege in München (Referat B1) zu melden. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.
- Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Stadt vor.
- Die Dichtheit der Abwasserkanäle ist vor Inbetriebnahme durch Druckprobe nachzuweisen und wiederkehrend alle fünf Jahre zu überprüfen.
- Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben, sind bei der Bauausführung zu vermeiden.
- 4.18 Kampfmittelfreiheit** Im Zuge der Ansiedlungen des BA2, wurde durch den Investor die Kampfmittelfreiheit der Grundstücke, sowie deren Eignung für die beabsichtigte Bebauung durch Gutachten, und die Kampfmittelfreigabe durch eine Fachfirma, nachgewiesen. Das Vorgehen bei möglicherweise kampfmittelbelasteten Grundstücken, sind über die Informationen des Bay. Staatsministerium des Innern einzuholen.

5 Verfahrensvermerke

(Siehe Planzeichnung)