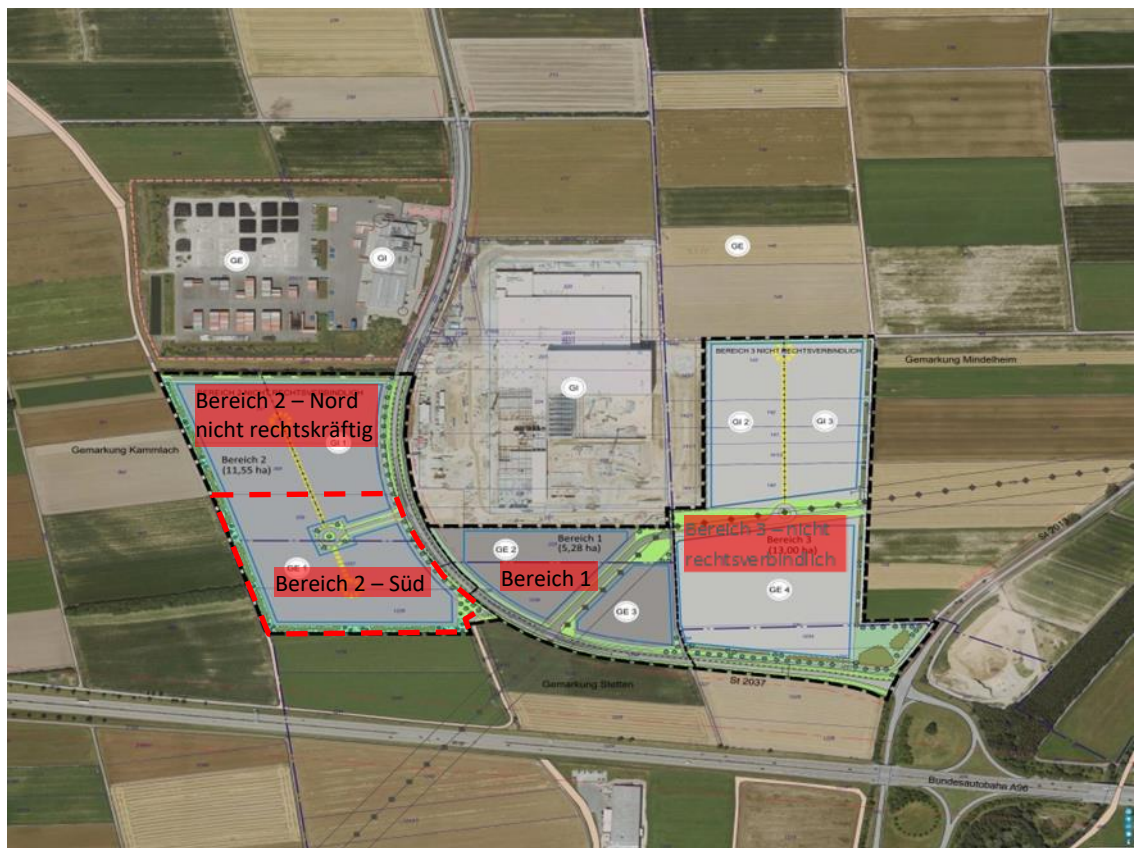


Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu

Bebauungsplan mit Grünordnung

"Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu - 3. Bauabschnitt", Bereich 2 - Süd

Satzung



GEGENSTAND

Bebauungsplan mit Grünordnung "Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu - 3. Bauabschnitt", Bereich 2 - Süd
Satzung

AUFTRAGGEBER

Zweckverband Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu
Maximilianstraße 26
87719 Mindelheim



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

Vertreten durch: Verbandsvorsitzender Dr. Winter

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult
Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH
Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen


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



BEARBEITER

Robert Geiß - Dipl.-Ing. (FH) Landespflege
Monika Beltinger - Dipl.-Ing. Regierungsbaumeisterin

Memmingen, den 31.05.2022



Robert Geiß
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB	6
1.1	Art der baulichen Nutzung	6
1.2	Maß der baulichen Nutzung	7
1.3	Bauweise und Baugrenzen	8
1.4	Verkehrsanlagen	8
1.5	Grünflächen	9
1.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	10
1.7	Schallschutz	14
1.8	Sonstige Festsetzungen	16
2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	16
2.1	Dachgestaltung	16
2.2	Sonstige örtliche Bauvorschriften	17
3	Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	19
4	Verfahrensvermerke	25

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“ für den Bereich 2 – Süd in öffentlicher Sitzung am 31.05.2022 als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“ Bereich 2 - Süd ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil.

Bestandteile der Satzung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“ Bereich 2 – Süd besteht aus der Satzung vom 31.05.2022 mit planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, der Begründung vom 31.05.2022 mit gesondertem Umweltbericht vom 31.05.2022, der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 09.09.2019, dem zeichnerischen Teil (Planzeichnung) vom 31.05.2022 mit Ausgleichsflächenplan und der schalltechnischen Untersuchung (em plan Augsburg) mit Stand vom 07.03.2017 und 03.10.2019.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523).
- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998, zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert.

Ausgefertigt

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan mit Grünordnung Bebauungsplan mit Grünordnung "Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu - 3. Bauabschnitt", Bereich 2 - Süd, bestehend aus dem Textteil, der Satzung sowie die dazu gehörenden örtlichen Bauvorschriften (Seite 1 bis 25) und der Planzeichnung in der Fassung vom 31.05.2022 dem Zweckverbandsbeschluss vom 31.05.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Mindelheim, den __. __. ____

Verbandsvorsitzender Dr. Winter

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“ Bereich 2 - Süd des Zweckverbandes Industrie- und Gewerbepark Unterallgäu tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __. __. ____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mindelheim, den __. __. ____

Verbandsvorsitzender Dr. Winter

1 Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

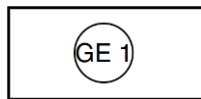
Ergänzend zu den zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen.



Geltungsbereich, siehe Planzeichnung
Grenze des Teil-Geltungsbereiches 2 - Süd

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1



Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit Nummer

Zulässig sind:

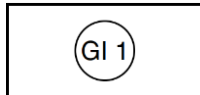
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen gemäß den Nummern 4, 5 und 8 des Anhangs zur vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV). Die in im Anhang zur 4. BImSchV enthaltenen Größenangaben finden keine Anwendung. Es kommt lediglich auf die Art des Gewerbebetriebes an (4-Chemische Erzeugnisse, 5-Farben und Lacke, 8-Verwertung von Abfällen),
- 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“.

Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 400 qm aufweisen.

1.1.2



Industriegebiet (GI) gem. § 9 BauNVO mit Nummer

Zulässig sind:

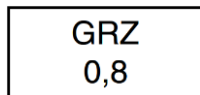
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen gemäß den Nummern 4, 5 und 8 des Anhangs zur vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (4. BImSchV). Die in im Anhang zur 4. BImSchV enthaltenen Größenangaben finden keine Anwendung. Es kommt lediglich auf die Art des Gewerbebetriebes an (4-Chemische Erzeugnisse, 5-Farben und Lacke, 8-Verwertung von Abfällen),
- 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“
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten die Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet, aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind und eine Fläche von nicht mehr als 400 qm aufweisen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

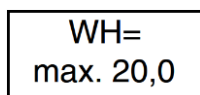
1.2.1



Grundflächenzahl (GRZ)

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

1.2.2



Wandhöhe (WH) max. 20 m; (siehe Nutzungsschablone)

Maximal zulässige Wandhöhe in Meter, hier max. 20 m über FOK (OK Fertigfußboden, Erdgeschoss max. 0,50 m über Urgelände), gemessen mittig des geplanten Gebäudes.

Im Erweiterungsbereich 1; GE 2, gilt FOK ca. 620,25 m üNN, im Erweiterungsbereich 1, GE3 gelten als max. FOK die im zeichnerischen Teil angegebenen Höhenbezugspunkte OK-Befestigte Fläche. In den

Erweiterungsbereichen 2 und 3 gilt als max. FOK 0,50 m über Geländehöhe.

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

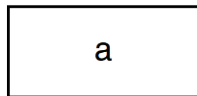
1.2.3 GFZ (2,4)

Geschossflächenzahl (GFZ 2,4) (siehe Nutzungsschablone)

Die Geschossflächenzahl (GFZ 2,4) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

1.3.1



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.

1.3.2

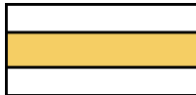


Baugrenze

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

1.4 Verkehrsanlagen

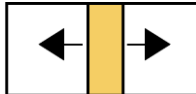
1.4.1



Öffentliche Verkehrsfläche

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

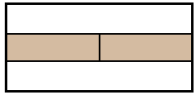
1.4.2



Erschließungsstraße in Lage variabel

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

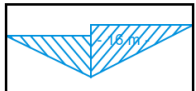
1.4.3



Öffentliche Verkehrsfläche, Rad- und Fußweg

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

1.4.4



Sichtdreieck, freizuhalten

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

1.4.5



Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten

In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

1.5 Grünflächen

1.5.1



Öffentliche Grünfläche und Verkehrsgrün

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. Überbauung durch Zufahrten, Straßen und Wege sind zulässig.

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

1.5.2



Private Grünfläche

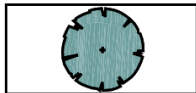
Pflanzgebot:

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. 3.1.16). Der Anteil an Nadelgehölzen in Anpflanzungen darf nicht mehr als 5% betragen.

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.

1.5.3



Laubbaum zu pflanzen

Die Anpflanzung erfolgt gemäß Plandarstellung. Die Pflanzstandorte sind variabel.

Bis zu einer Entfernung von 20 m vom äußeren Fahrbahnrand der Autobahn dürfen keine Bäume gepflanzt werden.

Baumartenauswahl gemäß nachfolgende Liste:

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

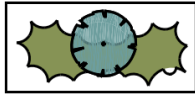
Acer platanoides, Spitzahorn

Acer pseudoplatanus, Bergahorn

Quercus robur, Stieleiche

Tilia cordata, Winterlinde.

1.5.4



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. 3.1.16) zu verwenden. Der Anteil an Nadelgehölzen in Anpflanzungen darf nicht mehr als 5% betragen.

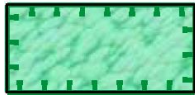
Ein- und Ausfahrtsbereiche sind zulässig.

Mindestqualität bzw. Mindestanzahl:

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

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

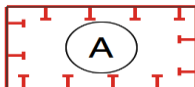
1.6.1



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. 3.1.16. Der Anteil an Nadelgehölzen in Anpflanzungen darf nicht mehr als 5% betragen.

1.6.2



Externe Ausgleichsfläche mit Nummer (siehe Ausgleichsflächenplan)

Die Maßnahmen auf den hierfür vorgesehenen Flächen können nicht festgesetzt werden, da sich die Ausgleichsflächen außerhalb des Verbandsgebietes befinden. Folglich werden diese im Rahmen sonstiger geeigneter Maßnahmen zum Ausgleich auf den nachfolgenden bereitgestellten Flächen durchgeführt und gem. § 9 Abs. 1a BauGB Satz 2 dem Gesamt-Bebauungsplan zugeordnet:

A1: FlNr. 1770, Gemarkung Hausen, anrechenbare Fläche ca. 0,81 ha

Zuordnung Bauflächen: GE2

Entwicklungsziel: Entwicklung von artenreichen Pfeifengraswiesen (Lebensraumtyp 6410); Herstellung von wechselfeuchten Mulden und Kleinstrukturen;

A2: FlNr. 1749, Gemarkung Hausen, anrechenbare Fläche ca. 1,32 ha

Zuordnung Bauflächen: GE2 TF 0,41 ha, GE3 TF 0,73 ha, öffentliche Verkehrsflächen Bereich 1 (Mitte) TF 0,18 ha

Entwicklungsziel: Entwicklung von artenreichen Pfeifengraswiesen (Lebensraumtyp 6410); Entwicklung von extensivem artenreichen Grünland (Lebensraumtyp 6510); Herstellung von wechselfeuchten Mulden;

A3: FlNr. 1547, Gemarkung Unterkammlach, anrechenbare Fläche ca. 0,83 ha

Zuordnung für zukünftige Eingriffsvorhaben auf das Ökokonto des ZV

Entwicklungsziel: Stufiger Waldmantel mit artenreicher Heckenstruktur; Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland vom Typ Flachlandmähwiese (Lebensraumtyp 6510, bzw. magere Glatthaferwiese); Feuchtmulden und Einzelbaumpflanzung zur Strukturanreicherung und Aufwertung des Landschaftsbildes;

A4 – FlNr. TF 545/2 (0,233 ha von 1,037 ha), A5 – FlNr. 545 (0,994 ha), A6- FlNr. 545/3 (0,741 ha), Gemarkung Markt Rettenbach, anrechenbare Fläche Bereich Süd – 2 ca. 1,97 ha von 2,77 ha;

Zuordnung Bauflächen Bereich 2 Süd: GE1 TF 1,63 ha, GI1 TF 0,21 ha, öffentliche Verkehrsfläche 0,13 ha

Zuordnung für zukünftige Eingriffsvorhaben auf das Ökokonto des ZV, ca. A4 – FlNr. TF 545/2, Gemarkung Markt Rettenbach (0,80 ha)

Entwicklungsziel: Aufwertung des Talraumes und der Uferrandstreifen des Auerbachs durch Aufbau naturnaher Waldmantelsäume und Uferbegleitgehölze; Entwicklung von artenreichem Grünland vom Typ Flachlandmähwiese (Lebensraumtyp 6510); Anlage von wechselfeuchten Mulden zur Wiedervernässung;

A7: FlNr. 1609, Gemarkung Hausen, anrechenbare Fläche ca. 2,89 ha

Zuordnung Bauflächen: GI1 TF 1,30 ha, GI3 TF 1,31 ha, öffentliche Verkehrsflächen Bereich 3 (Ost) TF 0,27 ha

Entwicklungsziel: Aufbau eines Feldgehölzes (Waldmantel); Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland vom Typ Flachlandmähwiese (Lebensraumtyp 6510); Verbesserung der Habitatsituation für Arten der offenen Agrarlandschaft (ca. 2,0ha) für Feldlerche und Wiesenschafstelze durch die Anlage von Lärchenfenstern (CEF 1);

A8: FlNr. 2024, Gemarkung Loppenhausen, anrechenbare Fläche ca. 3,77 ha

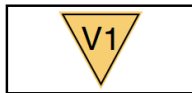
Zuordnung Bauflächen: GE4 TF 2,27 ha, GI2 TF 1,36 ha

Entwicklungsziel: Aufbau eines Feldgehölzes, Einzelbäume (Linde, Bergahorn), Grabenbegleitgehölzes und einer Streuobstwiese; Entwicklung von mäßig extensiv genutztem, artenreichem Grünland vom Typ Flachlandmähwiese (Lebensraumtyp 6510)

Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Umweltbericht im Detail erläutert. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen hat in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Unterallgäu zu erfolgen.

Die Bereitstellung der externen Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen erfolgt mit Zustimmung der jeweiligen Gemeinden. Sofern die Flächen nicht im Eigentum des Zweckverbandes sind wird der Nutzungszweck der Fläche durch Grundbucheintrag gesichert. Der Zweckverband verpflichtet sich die Maßnahmen, wie vereinbart, im vorgesehenen geplanten Zeitraum umzusetzen und die Pflegemaßnahmen durchzuführen, die notwendig sind, um den geplanten Zustand zu erreichen und zu erhalten.

1.6.3



Vermeidungsmaßnahme mit Nr. (saP)

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 (3-reihige Hecke). 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.

1.6.4



Artenschutzrechtliche Maßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion mit Nr. (siehe Ausgleichsflächenplan, Ausgleichsfläche A7)

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden auf der Ausgleichsfläche A7, FlNr. 1609, Gmkg. Hausen durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotsstatbestände 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) werden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme pro Brutpaar 0,5 ha, insgesamt also 2 ha, als Lebensraum für die Arten hergestellt bzw. aufgewertet. Zur Verbesserung der Habitatsituation für Arten der offenen Agrarlandschaft sind im östlichen Bereich der Ausgleichsfläche A7 Lerchenfenster durch Aufreißen/Umbbruch der Grasnarbe auf wechselnden Flächen (ca. 10 x 20 m, ca. 6-7 Stück) alle 2-3 Jahre im März herzustellen. Darüber hinaus ist der Großteil der landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche des Ausgleichsfläche A7 zu einem artenreichen Grünland zu entwickeln (durch die Anlage von ca. 10 m breiten Blühstreifen auf ca. 30 % der Grünlandfläche und Ansaat dieser mit geeignetem Saatgut des LPV-Unterallgäu). Im Bereich des extensiv genutzten artenreichen Grünlandes ist eine maximal zweimalige Mahd im Jahr ab Anfang Juni vorgesehen. Bei Bedarf kann ggf. ein zweiter Schnitt ab Mitte September durchgeführt werden. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen (Aushagerung) und auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

1.7 Schallschutz

1.7.1

LEK Tag/ Nacht
65/ 50 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.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 tags (6.00 -22.00 h) und nachts (22.00 – 6.00 h) nicht überschreiten

Emissionskontingente tags und nachts in dB (A) / m²

Teilfläche	Größe in ha	Emissionskontingent L_{EK}	
		Tag	Nacht
BA 3, GE 1	5,8	60	45
BA 3, GE 2	2,0	60	45
BA 3, GE 3	1,1	60	45
BA 3, GE 4	3,6	60	45
BA 3, GI 1	2,3	65	50
BA 3, GI 2	2,1	65	50
BA 3, GI 3	1,9	65	50

Die Grenzen der Teilflächen ergeben sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Die Emissionskontingente gelten für Immissionsorte außerhalb des Bebauungsplans.

Lärmkontingentierung nach DIN 45691

Ein Vorhaben, dem eine ganze Teilfläche i zuzuordnen ist, erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete

Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK,i} - \Delta L_{i,j} \text{ (dB) (1)}$$

erfüllt. Die Berechnung von $\Delta L_{i,j}$ erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Wenn dem Vorhaben nur ein Teil einer Teilfläche zuzuordnen ist, sind die Rechenvorschriften nach DIN 45691, Abschnitt 4.5 in Verbindung mit Gleichung (1) auf diesen Teil der Teilfläche anzuwenden.

Sind dem Vorhaben mehrere Teilflächen, oder Teile von Teilflächen, oder eine Kombination aus einer oder mehreren Teilflächen und Teilen von Teilflächen zuzuordnen, gilt statt Gleichung (1):

$$L_{r,j} \leq 10 \lg \sum 10^{0,1 (L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})} \text{ (dB) (2)}$$

wobei die Summation über die Immissionskontingente aller dieser Teilflächen und Teile von Teilflächen erfolgt (Summation). Die Summation wird ausdrücklich zugelassen und gilt sowohl für die Erstgenehmigung von Betrieben und Anlagen, als auch für alle Arten von Änderungs- und Erweiterungsgenehmigungen von Betrieben und Anlagen. Mit Vorlage eines Bauantrags ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht. Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebiets gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 1998, sowie die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989.

Schallschutz gegen Verkehrslärm

Grundlage zur Berücksichtigung der baulichen Anforderungen bezüglich Verkehrslärm ist das Schallgutachten des Büros am plan vom 5.3.2017, das dem Bebauungsplan als Anlage beiliegt.


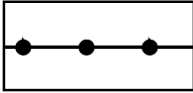
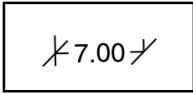
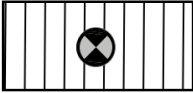
Im Nachtzeitraum sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorzugsweise lärmabgewandt nach Norden zu orientieren, insoweit sich diese innerhalb der 50-dB(A)-Nachtisophone nach Anlage 6.2 des Gutachtens befinden.

Mit dem Bauantrag ist für schutzbedürftige Wohnnutzungen innerhalb der 50 dB(A)-Nachtisophone nach Anlage 6.2 des Gutachtens ein Schallschutznachweis nach DIN 4109, Ausgabe 1989, einzureichen. Zur Bemessung der Umfassungsbauteile kann auf Anlage 7 des Schallgutachtens zurückgegriffen werden, aus der die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 bei freier Schallausbreitung hervorgehen. Für Schlafräume im Gewerbegebiet mit Überschreitung des Nachtrichtwerts für Gewerbegebiete sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Schallschutz gegen Gewerbe- und Industrielärm

Der zur Bemessung erforderlicher baulicher Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel beträgt in Gewerbegebieten 65 dB(A), in Industriegebieten und in Randlagen von Gewerbegebieten zu Industriegebieten 70 dB(A). Die Bemessung der erforderlichen Schalldämm-Maße erfolgt nach DIN 4109, Ausgabe 1989.

1.8 Sonstige Festsetzungen

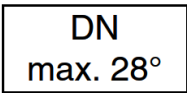
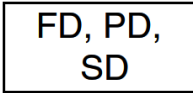
- 1.8.1**  **Geltungsbereich**, siehe Planzeichnung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches -
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Industrie- und
Gewerbepark Unterallgäu – 3. Bauabschnitt“
- 1.8.2**  **Nutzungsgrenze**, siehe Planzeichnung
Abgrenzung unterschiedlicher Art, bzw. Maß der baulichen Nutzung
- 1.8.3**  **Maßzahlen**, siehe Planzeichnung
- 1.8.4**  **Private Grundstücksflächen mit Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen in m ü. NN, im Bereich der Hochspannung**, siehe Planzeichnung:

Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von i 0,00 m der Gebäude ausschlaggebend.

Abweichend gegenüber der restlichen Baufläche sind Gebäude bis max.5,0 m Gebäudehöhe einschl. Dach, (Reduzierung der Geländehöhen) nach Freigabe des Betreibers der Leitungstrasse möglich. Notwendige Bodenmodellierungen sind mit den öffentlichen Erschließungssystemen abzustimmen.

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

2.1 Dachgestaltung

- 2.1.1**  **Zulässiger Dachneigungsbereich**; maximaler Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches in 28° Grad als Höchstmaß.
- 2.1.2**  **Zulässige Dachformen**
Zulässig sind:

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

2.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

- | | | |
|--------------|---|--|
| 2.2.1 | Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen | Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur innerhalb der max. Gebäudehöhe erlaubt. |
| 2.2.2 | 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. |
| 2.2.3 | 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). Max Höhe über Gelände 2,50 m. |
| 2.2.4 | 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. |
| 2.2.5 | 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. |

- 2.2.6 Grundstückszufahrt** Im GI und GE ist eine Grundstückszufahrt als Sammelein- und Ausfahrt mit einer Breite von max. 12 m auszubilden.
- 2.2.7 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.
- 2.2.8 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. 3.1.17
- 2.2.9 Hochspannungsfreileitung 220/110 KV** Im Bereich der bestehende 220/110 KV Freileitung bestehen Beschränkungen für Unterbauungs- sowie auch die Unterwuchshöhen (siehe auch textliche Hinweise). Die Schutzzonen sind in der Planzeichnung eingetragen. Die Bebaubarkeit dieser Grundstücksflächen im Bereich der Leitungstrassen hat der Bauwerber mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Der Bauantrag ist mit der LEW Netzservice-GmbH abzustimmen und genehmigen zulassen.
- 2.2.10 20-KV-Kabelleitung** Im Bereich der bestehende 20 KV Kabelleitung bestehen bauliche Beschränkungen. Der Schutzbereich der Kabelleitung beträgt 1,00 m beiderseits der Trasse.
- 2.2.11 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.
- 2.2.12 Werbeanlagen** Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Werbeanlagen auf dem Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen,

Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen









sind nicht zulässig. Besondere Werbungsträger, wie Ballone, bewegliche Schautafeln etc. sind ausgeschlossen. Ebenso ausgeschlossen sind Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken). Wechsellichtanlagen, blickende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben sind nicht zulässig.

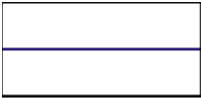



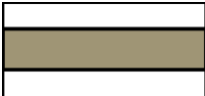

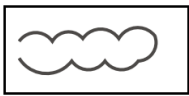
Innerhalb der Bauverbotszonen der BAB und Staatsstraßen darf generell keine Werbeanlage errichtet werden. Darüber hinaus dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Autobahn beeinträchtigen könnten. Es kann auch keine bewegliche Werbung zugelassen werden, da diese in hohem Maße verkehrsgefährdend wirkt.

2.2.13 Beleuchtung

Außenbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung bzw. Ablenkung des Autobahnverkehrs ausgeschlossen ist.

3 Kennzeichnung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- | | | |
|--------------|---|--|
| 3.1.1 |  | Abgrenzung der Realisierungsabschnitte 1-3 |
| 3.1.2 |  | Geltungsbereich BA II und Erweiterung |
| 3.1.3 |  | Geltungsbereich BA I |
| 3.1.4 |  | Anbauverbotszone 20 m vom Fahrbahnrand ST 2037, ST 2013
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, Nr. 15.8 PlanZV) |
| 3.1.5 |  | Bestehende Gemarkungs- und Gemeindegrenze |
| 3.1.6 |  | Hochspannungsfreileitung 220 / 110 kV mit Sicherheitszone (ca. 46,70m) |
| 3.1.7 |  | Hochspannungsmast |
| 3.1.8 |  | Mittelspannungsleitung LVN 20 kV-Kabelleitung KC 102
(Schutzbereich 1m beiderseits der Trasse) |

- 3.1.9**  **Bestehende Grundstücksgrenze**
- 3.1.10**  **Bestehende Flurnummer**
- 3.1.11**  **Vorschlag für Grundstücksparzellierung**
- 3.1.12**  **Mögliche innere Erschließung**
- 3.1.13**  **Überörtliches Straßennetz, ST 2037 – Bestand**
- 3.1.14**  **Bundesaustobahn A96 - Bestand**
- 3.1.15**  **Hecke Bestand außerhalb Geltungsbereich**

**3.1.16 Pflanz-
empfehlungen**

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 vitacea, Wilder Wein
Polygonum aubertii, Schling-Knöterich

Bäume I. Ordnung:

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

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Birke
Carpinus betulus, Hainbuche
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 Erbirne; 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.

3.1.17 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 Rückhaltevorräte 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.

3.1.18 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.

3.1.19 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.

3.1.20 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, nachzuweisen. Das Vorgehen bei möglicherweise kampfmittelbelasteten Grundstücken, sind über die Informationen des Bay. Staatsministerium des Innern einzuholen.

3.1.21 Brandschutz

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in Gewerbegebieten mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. In Industriegebieten erhöht sich die Menge i. d. R. auf 3.200 l/min (192 m³/h) ausreichend über zwei Stunden.

Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Sollte die geforderte Löschwassermenge die Leistungsfähigkeit der öffentlichen Trinkwasserversorgung übersteigen, sind in Absprache mit dem Kreisbrandrat geeignete Löschwasserbevorratung mit entsprechenden Entnahmemöglichkeiten anzulegen.

Es ist darauf zu achten, dass eine Erstentnahmeeinrichtung nicht mehr als 100 m entfernt ist.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

3.1.22 Hochspannungsfreileitung

Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 (vormals DIN VDE 0210) Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.

Der Bestand dieser Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit uns vorgenommen werden. Es ist zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.

Die genaue Lage der Masten und der Leitungsachsen ergibt sich aus der Örtlichkeit.

Zu den Maststützpunkten muss für Wartungs- und Entstörungsarbeiten eine ausreichend breite Zufahrt (mindestens 4 m) für Schwerfahrzeuge offen gehalten werden.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone sind zu unterlassen, falls unumgänglich, sind der LEW Vertelnetz GmbH deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Die Dacheindeckung von Gebäuden oder Gebäudeteilen, die im Schutzbereich zu liegen kommen, muss DIN 4102 Teil 7 (Widerstandsfähigkeit gegen Flugfeuer und strahlende Wärme) entsprechen.

Unter den Leiterseilen muss mit Eisabwurf gerechnet werden, etwaige Schäden werden vom Betreiber der Anlage nicht übernommen.

Im Leitungsschutzbereich sind Aufschüttungen, Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmitteln sowie das Aufstellen von Baubaracken u. ä. nur nach Abstimmung mit dem Betreiber zulässig.

Bei sämtlichen Bauvorhaben, die den Schutzbereich unserer Hochspannungsleitung berühren, ist eine Überprüfung der Einhaltung geltender DIN VDE-Bestimmungen notwendig. Entsprechende Unterlagen sind der LEW Vertelnetz GmbH deshalb gem. Art. 65 Abs. 1 BayBO im Rahmen des durchzuführenden Genehmigungsverfahrens zur Stellungnahme zuzuleiten.

Eine möglichst frühzeitige Abstimmung der Planungen zur Bebauung von Grundstücken im Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung mit dem Betreiber ist durchzuführen.

Im Schutzbereich der Leitung sind nur niederwüchsige Anpflanzungen zulässig, deren Endwuchshöhe eine unzulässige Annäherung an die Leiterseile verhindert. In Zweifelsfällen sind die Anpflanzungen mit dem Betreiber abzustimmen.

Von den Leitungen gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und nicht vermieden werden können. Die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) festgelegten Grenzwerte für elektrische und magnetische Felder werden eingehalten. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei Geräten, die mit Kathodenstrahlröhren betrieben werden (z.B. Bildschirme) bereits bei vergleichsweise niedrigen magnetischen Flussdichten von etwa 1 bis 2 Mikrottesla Verschlechterungen der Bildqualität auftreten können.

Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, oder in diesen hineinragen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 5 m (380-kV), 4 m (220-kV) bzw. 3 m (110-kV) an die Leiterseile in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des

Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. In Zweifelsfällen ist die Baustelleneinrichtung rechtzeitig mit dem Versorgungsunternehmer abzusprechen.

Von unter Spannung stehenden Transformatoren gehen Brummgeräusche aus. Des Weiteren können gelegentlich Schaltgeräusche auftreten, die in angrenzenden Gebieten als störend empfunden werden. Neben den örtlich vorhandenen Geräuschquellen sind die von den Umspannwerken ausgehenden Schallemissionen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Verwendung eines geeigneten Baukranes bzw. Autokranes ist sowohl im als auch in der Nähe des Schutzbereichs nur unter erheblichen Einschränkungen möglich. Es ist deshalb rechtzeitig (mindestens 4 Wochen) vor dessen Aufstellung mit unserem Sachgebiet „Instandhaltung Hochspannung“ — Tel 0821/328-2315 Rücksprache zu nehmen.

Bauarbeiten jeglicher Art in der Nähe der Versorgungseinrichtungen müssen unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGV A3 der Berufsgenossenschaft Energie-Textil-Elektro-Medienerzeugnisse sowie der einschlägigen DIN- bzw. VDE-Vorschriften erfolgen. Es wird auf die Gefahr hingewiesen, die bei Arbeiten in der Nähe elektrischer Freileitungen gegeben ist.

Die maximal möglichen Unterbauungshöhen der Hochspannungsleitungen hängen entscheidend von der Lage der geplanten Bauwerke zu der Leitungsachse und den Maststützpunkten ab und können erst nach Vorliegen entsprechender Unterlagen exakt ermittelt werden. Insbesondere ist die Höhe ü. NN für das Bezugsniveau von i 0,00 m der Gebäude ausschlaggebend.

4 Verfahrensvermerke

(Siehe Planzeichnung)