



Gemeinde Wiedergeltingen

Landkreis Unterallgäu

2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ der Gemeinde Wiedergeltingen

Textliche Festsetzungen und Hinweise durch Text Entwurf

Verfahren gemäß § 13a BauGB i. V. m. § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung

Datum: 04.06.2025

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

PROJEKTNR: 25-031

Gemeinde Wiedergeltingen
Mindelheimer Str. 21
86879 Wiedergeltingen

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Änderungen gegenüber den bisher gültigen Bebauungsplänen werden im Entwurfsstand in **blauer** Schriftfarbe markiert !

SATZUNG

der Gemeinde Wiedergeltingen

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Wiedergeltingen erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 i. V. m. § 13 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - **GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797 BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 6 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98), des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) und des Bayerischen Naturschutzgesetzes (**BayNatSchG**) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 04. Juni 2024 (GVBl. S. 98)

die **2. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost V“**

als Satzung.

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für die 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung mit Legende in der Fassung vom 04.06.2025.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung, in der Fassung vom 04.06.2025
- 1.3 Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. (Teilfläche = TF) jeweils der Gemarkung Wiedergeltingen, Gemeinde Wiedergeltingen: 580 (TF, Kulturweg), 612, 613, 613/1, 613/2 (TF), 613/3 (TF), 614 (TF).
- 1.4 Die vorliegende Bebauungsplan-Änderung ersetzt im Überlappungsbereich alle früheren Bebauungspläne einschließlich ihrer Änderungen vollständig.
- 1.5 Außerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches bleiben die Festsetzungen der früheren rechtsgültigen Bebauungspläne weiterhin gültig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgendermaßen festgesetzt:

2.2 **Gewerbegebiet (GE)** nach § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art **einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Strahlungsenergie**, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,

Abweichend von § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO sind nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig:

- **Anlagen zur Erzeugung vom Strom und Wärme aus Windenergie**,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschoßflächenzahlen (GFZ) sowie die First- und Traufhöhen (FH bzw. TH) bestimmt.

3.2 Die festgesetzten Höhen werden durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut am First (Firsthöhe) bzw. bei der Trauf- / Wandhöhe durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bestimmt.

3.3 Bei Flachdächern mit Attika entspricht die Firsthöhe (bei Flachdach FH = TH) der Oberkante der Attika. Bei einem Pultdach entspricht die angegebene Firsthöhe der oberen / höheren Wandseite, die Traufhöhe entspricht der niederen (wassersammelnden) Wandseite.

3.4 Für untergeordnete (Anlagen) Bauteile bzw. Nebengebäude wie z.B. Siloanlagen, Umhausungen von Anlagenbestandteilen wie Filteranlagen u. ä. können - sofern aus betriebsorganisatorischen oder technischen Gründen erforderlich - Ausnahmen von den festgesetzten Höhen zugelassen werden, wenn das gesamtplanerische Konzept bzw. das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden.

3.5 Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u. ä. sind von den vorgenannten Höhenfestsetzungen ausgenommen, sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise und Höhenlage

- 4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO). Abweichend davon sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
- 4.2 Die überbaubare Fläche für sämtliche Gebäude(teile) und Nebengebäude wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- 4.3 **Höhenlage der baulichen Anlagen:**
Die Erdgeschoßfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf jeweils maximal 0,50 m über den zugeordneten Erschließungsstraßen Kulturweg, Planstraße A und Weg Fl.-Nr. 640/1 liegen (Bezugshöhe: Oberkante Mitte angrenzende Fahrbahn). Mess- bzw. Fixpunkte stellen dabei die Mitte der straßenseitigen Gebäudeaußenmauer und die senkrecht dazu gelegene Oberkante der Fahrbahnmitte der zugeordneten Erschließungsstraße dar.
- 4.4 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte mit Angabe der **mNHN-Höhen** beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.
- 4.5 Aufschüttungen oder Abgrabungen des Geländes sind nur mit Zustimmung der Gemeinde zulässig. Davon ausgenommen ist die unter § 12.1 festgesetzte Geländeanhebung. Der Anschluss an das jeweilige Nachbargrundstück oder öffentliche Flächen ist ohne Absätze bzw. Stützmauern herzustellen.
- 4.6 Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten pro Betriebseinheit wird auf max. 1 Wohneinheit je angefangene 3.000 m² Grundstücksgröße beschränkt. Bei Grundstücken über 3.000 m² wären jedoch maximal 2 Wohneinheiten pro Betriebseinheit zulässig.

§ 5 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung

- 5.1 Der Bestand an genehmigten Gebäuden, sonstigen baulichen Anlagen und Nutzungen (Stichtag: Aufstellungsbeschluss) genießt Bestandsschutz.

§ 6 Garagen und Stellplätze sowie Erschließungs- / Zufahrtsflächen und deren Entwässerung

- 6.1 Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Verkehrs- / Erschließungsflächen und Stellplätze ohne Überdachung dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.
- 6.2 Die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Wendebereich“ ist zu befestigen und von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Die Flächen sind zur öffentlichen Verkehrsfläche eben anzulegen und von jeglicher Umzäunung und Begrenzungen freizuhalten.
- 6.3 Entlang der Nutzungsgrenze zwischen GE 3 und GE 3a ist innerhalb der mit Geh- und Fahrtrecht zu belastenden Fläche ein Weg zur nördlich gelegenen Eingrünung anzulegen. Diese Fläche ist von jeglicher Bebauung und Einzäunung freizuhalten.
- 6.4 Für die ordnungsgemäße Entwässerung und Versickerung des auf Stellflächen anfallenden Niederschlagswassers hat jeder Bauwerber / spätere Grundstückseigentümer selbst Sorge zu tragen. Die entsprechenden technischen Vorschriften sind einzuhalten.

- 6.5 Der Anteil an versiegelten Erschließungs- / Zufahrtsflächen (z.B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen sowie Zufahrtsbereiche u. ä.) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 6.6 Die Entwässerung privater Hof-, Lager und Verkehrsflächen in öffentliche Flächen (Straßen- und Straßennebenflächen, etc.) ist unzulässig. Im Zufahrtsbereich ist entlang der Grundstücksgrenze eine Rinne als Wasserführung mit Anschluss an eine geeignete Sickeranlage einzubauen.

§ 7 Gestaltung der Gebäude / sonst. bauliche Anlagen / Werbeanlagen

- 7.1 Als Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt). Die Dacheindeckung ist in einheitlichen, gleichartigen Materialien und möglichst in dunklen, bevorzugt roten, grauen oder braunen Farbtönen auszuführen.
- 7.2 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente (Glas als Material bleibt davon unberührt), Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden Farben oder eine stark kontrastierende Farbgebung und glänzenden Oberflächen unzulässig.
- 7.3 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (im Sinne Art. 8 BayBO). Auffallende Leuchtfarben oder sonstige auffallende selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen sowie bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig.
- 7.4 Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen und nur an den Außenwänden, nicht im Dachbereich / auf der Dachfläche zulässig. Die Größe darf insgesamt 10 % der jeweiligen Fassadenflächen und maximal 20 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 7.5 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baufenster sowie nur bis zu einer Höhe von 4,50 m über der nächstgelegenen Fahrbahn-Oberkante und bis zu einer Breite von 2,50 m zulässig.
Je angefangene 2.000 m² ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig.
Im Ausnahmefall sind freistehende Werbeanlagen auch im Bereich außerhalb der Baugrenzen zulässig sofern diese das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören.
- 7.6 Die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden ist aufgrund der Ortsrandlage auf das Notwendigste zu reduzieren.
- 7.7 Sämtliche der Versorgung des Gebietes dienende Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

§ 8 Sichtdreiecke und Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen

- 8.1 Das in der Bebauungsplanzeichnung eingetragene Sichtdreieck ist von baulichen und nichtbaulichen Anlagen bzw. Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 3,50 m Höhe freizuhalten.
- 8.2 Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.

§ 9 Grünordnung

- 9.1 Zur Baugebietsdurchgrünung und strukturellen Anreicherung sind pro 1.500 m² privater Grundstücksfläche mindestens zwei einheimische Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.
- 9.2 Bei Baumpflanzungen an Standorten mit begrenztem Durchwurzelungsbereich muss die offene oder mit einem dauerhaften luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mind. 6 m² betragen. Die Mindestbreite der Pflanzfläche bzw. der Baumscheibe hat 2,0 m zu betragen. Der durchwurzelbare Raum hat mind. 12 m³ zu betragen und hat eine Tiefe von mind. 0,80 m aufzuweisen. Die DIN 18916 ist entsprechend zu beachten.
- 9.3 Der straßenbegleitende Sickerstreifen dient als Sicker- oder Abflussrückhaltestreifen für die Straßenentwässerung und ist dauerhaft von Gehölzbepflanzung frei zu halten.
- 9.4 Die festgesetzten Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung auf dem jeweiligen Privatgrund sind innerhalb von 2 Jahren nach "funktionaler" Fertigstellung des 1. Hauptgebäudes auszuführen (allein bezogen auf den Zeitpunkt des Gebäude-Bezuges bzw. die Aufnahme der Produktion).
- 9.5 Sämtliche Gehölzpflanzungen sind durch den / die Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen ist gem. DIN 18916 "Pflanzen und Pflanzarbeiten" und DIN 18919 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen" durchzuführen. Bei Pflanzenausfall ist artengleich nachzupflanzen.
- 9.6 Im Baugenehmigungsverfahren ist auf der Grundlage des Grünordnungsplanes für die Pflanzmaßnahmen ein Freiflächengestaltungsplan zu erstellen.

§ 10 Einfriedungen

- 10.1 Als Einfriedung sind nur Zäune bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig (Bezugspunkt entlang von Verkehrsflächen ist die Oberkante der jeweils unmittelbar angrenzenden Fahrbahn; entlang der restlichen Flächen die gemittelte vorhandene Geländeoberkante im direkten Umfeld). Stacheldraht i.V.m. der Einfriedung oder als Einfriedung selbst, Mauern und sonstige geschlossene Einfriedungen (z. B. Gabionen, schotterbefüllten Gabionenzäune) sind unzulässig.
- 10.2 Als Bodenfreiheit der Einfriedungen ist ein Mindestabstand von 0,10 bis 0,15 m zur Geländeoberkante vorzusehen. Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen und in ihrer Gesamtgestaltung mit diesen abzustimmen. Grelle und bunte Anstriche der Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 10.3 Ausschließlich entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb des Baugebietes Sockel bis zu einer Höhe von 10 cm zulässig. In Abständen von höchstens 15 m sind dabei im Bodenbereich mindestens 30 cm große Lücken mit Bodenabstand von 10-15 cm vorzusehen (Durchschlupfmöglichkeiten für Kleinsäugetiere und Kriechtiere).
- 10.4 Die Anlage von Einfriedungen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Verkehrsflächen bzw. zur jeweils angrenzenden Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 0,5 m betragen. Der Pflanzabstand von Hecken zu öffentlichen Grundstücksflächen muss mindestens 1,0 m (gemessen an der Stammitte / Mitte Strauch) betragen.

§ 11 Immissionsschutz

- 11.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) auf den Teilflächen (abzgl. Grünflächen u. öffentlichen Verkehrsflächen), deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Kontingentfläche m^2	$L_{EK,tagsüber}$ dB(A)	$L_{EK,nachts}$ dB(A)
Teilfläche TF1	≈ 8.452	60	45
Teilfläche TF2	≈ 5.829	60	45
Teilfläche TF3	≈ 4.132	62	47
Teilfläche TF4	≈ 1.254	65	50
Teilfläche TF5	≈ 5.952	65	50

Hinweis:

Es wird von der Möglichkeit zur planexternen Gliederung der Gewerbegebiete Gebrauch gemacht. Hierzu wird der seit dem 24.06.1986 rechtsgültige Bebauungsplan Wiedergeltingen "Gewerbegebiet Nord - Ost II", durch welchen keine Schall- bzw.- Lärmkontingente festgesetzt sind, herangezogen.

- 11.2 Die Prüfung der Einhaltung der genannten Schallemissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (22059_bpl_gew_gu01_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 25.07.2022 zu entnehmen.
- 11.3 Die Umgriffe der Teilflächen sind dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan 02 der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (22059_bpl_gew_gu01_v1) der hils consult gmbh, Ing.-Büro für Bauphysik vom 25.07.2022 zu entnehmen.
- 11.4 Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 11.5 Inhaber bzw. Eigentümer von Betriebsleiter- oder sonstigen Wohnungen im Gewerbegebiet haben mit dem Bauantrag nachzuweisen, dass die Anforderungen der TA Lärm für Wohnnutzungen im Gewerbegebiet zum Zeitpunkt des Bauantrags eingehalten sind. Hierbei sind alle relevanten vorhandenen und absehbaren Schalleinwirkungen zu berücksichtigen und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilen. Büro- und Sozialräume und dergleichen sind so auszuführen, dass durch den von außen einfallenden Schall innen ein Mittelungspegel von 40 dB(A) tags/nachts nicht überschritten wird (VDI 2719).

§ 12 Niederschlagswasserbeseitigung

- 12.1 Das Bebauungsplangebiet ist flächenhaft (wie in den angrenzenden Gewerbegebieten aufgrund der Untergrundsituation bzw. dem Grundwasserflurabstand) bis maximal ca. 1 m anzuheben bzw. aufzufüllen. Die Geländeauffüllungen der einzelnen Baugrundstücke dürfen nur bis zu einem maximalen Anteil von 40 % pro Grundstück mit Recycling-Baustoffen (RW 1-Material) erfolgen. Frei werdende "Kontingente" durch die

z. B. alleinige Verwendung von Z 0-Material auf einzelnen Grundstücken können mit anderen Grundstücken verrechnet werden. Eine Verwendung von Recycling-Baustoffen ist nur unter versiegelten Flächen zulässig.

- 12.2 Im Plangebiet ist das gesamte innerhalb der Baugebiete von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen, Nebengebäude, Garagen und Zufahrten, etc.) anfallende unverschmutzte Niederschlags- / Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen bzw. Sickermulden auf den (Privat)Grundstücken vor Ort (dezentral) zu versickern. Dies hat möglichst flächig über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Zur dauerhaften Gewährleistung der Sickerfähigkeit sind ausreichend dimensionierte Sedimentations- bzw. Absetzbecken vorzusehen. In gleicher Weise ist (wird) ebenfalls das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlags- / Oberflächenwasser, über Sickerstreifen im Bereich des parallel zum Kulturweg verlaufenden, zu begrünenden (öffentlichen) Streifens mit Entwässerungsfunktion, zu behandeln. Die Zufahrtsbereiche sind in diesem Bereich auf das funktional notwendige Mindestmaß zu beschränken und haben ihre Entwässerungsfunktion und Sickerfähigkeit dauerhaft zu erfüllen (*siehe Ziffer H 5 der Hinweise durch Text*).

§ 13 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

H 1. Grundlage

Diesem Bebauungsplan liegt die digitale Flurkarte (DFK) zugrunde (© Bayerische Vermessungsverwaltung). Es können Maßungenaugkeiten durch Vervielfältigungen bestehen. Für Lage und Größengenaugkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

H 2. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen beantragen.

H 3. Bodendenkmäler

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

H 4. Vorsorgender Bodenschutz / Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen

Um bei den großflächigen Geländemodellierungsarbeiten (die gesamte überbaubare Fläche des PG ist um bis zu 1,0 m anzuheben) die Einwirkungen auf Bodenfunktionen so gering wie möglich zu halten, ist auf folgende Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen und zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit hinzuweisen: Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (u. a. DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus", DIN 18300 "Erdarbeiten" und DIN 19731 "Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial") ist zu achten. Bei Abtrag / Aushub ist Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt zu lagern und weitest möglich vor Ort direkt wiedereinzubauen (auf S. 20 "Gewinnung des Oberbodens" des Baugrundgutachten zum "GE Nord-Ost III" wird inhaltlich verwiesen). Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit sind zu treffen (Schutz des Mutterbodens §202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren (Erfüllung natürlicher Funktionen).

Weiterhin wird bzgl. des Umgangs mit kulturfähigem Oberboden im Zuge des Abschiebens und Zwischenlagerns in Mieten auf die Beachtung folgender Hinweise verwiesen (vgl. Gutachten zu geogen vorhandenen Arsenkonzentrationen bzw. Anlage 11 zur Begründung, Geo+Plan, Bad Wörishofen vom 27.03.2012, S. 8 f.):

"Der Oberboden ist bei Ausbau, Umlagerung und Einbau vor Verdichtung und Vernässung zu schützen (Erdbauarbeiten bei trockener Witterung). Stark verdichtete und stark feuchte Bodenschichten sind nicht kulturfähig.

Der Oberboden sollte möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidbar ist, sollte es nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung erfolgen und nicht durch Radfahrzeuge.

- Die kulturfähige Bodenschicht sollte in einem Arbeitsgang ohne Zwischenbefahrung ausgebaut werden.
- Bei der Anlage von Mutterbodenmieten dürfen die Transportfahrzeuge nicht auf der Miete fahren.
- Die Bodenmieten sollten nicht höher als 2,5 m geschüttet werden.
- Die Mieten sollten nicht auf vernässtem Untergrund angelegt werden.
- Die Mutterbodenmieten sollten so gestaltet sein, dass Oberflächenwasser nach außen abfließt.
- Das Umsetzen von Mutterbodenmieten während der Lagerzeit ist nur in Ausnahmefällen zu empfehlen.
- Empfehlung, den Bodenaushub - sofern möglich - im Baubereich oder im Umfeld wieder einzubauen."

Aufgrund des Verdachtes, dass sich bereits der Planungsbereich des "Gewerbegebietes Nord-Ost IV" innerhalb eines Gebietes (humose bis sehr humose Oberböden) befindet, in dem im Oberboden ggf. mit geogen erhöhten Arsengehalten zu rechnen ist, wurde in Abstimmung mit dem WWA Kempten ein entsprechendes Gutachten erstellt (vgl. Gutachten Geo+Plan, Bad Wörishofen vom 27.03.2012). Im Ergebnis zeigen die laboranalytischen Ergebnisse, dass die Arsengehalte bei allen untersuchten Bodenproben deutlich unter den vorgeschriebenen Grenzwerten liegen. Geogen stark erhöhte Arsengehalte konnten nicht nachgewiesen werden (ebd. S. 9). Aufgrund der räumlichen Nähe kann davon ausgegangen werden, dass auch im Geltungsbereich der „1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Nord-Ost V“ nicht mit erhöhten Arsengehalten zu rechnen ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Untersuchung entsprechend dem bauleitplanerischem Vorsorgeprinzip und rund 200 m südlich des gegenständlichen Geltungsbereiches erfolgte. Diese Untersuchung ersetzt daher keine Detailbeprobung nach PN 98 bzw. Detailuntersuchung im Rahmen von Aushub und Entsorgung von Bodenmaterial.

Geländeauffüllungen: Für die Anhebung des Baugeländes (bis ca. 1,0 m) ist ausschließlich Bodenmaterial bis zum Zuordnungswert Z 0 der technischen Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen" sowie außerhalb des statistischen Grundwasserschwankungsbereiches (über MHGW = mittlerer höchster GW-Stand) bis zu max. 10.000 m³ Recycling-Baustoffe (RW 1-Material) gemäß dem Leitfaden des Bayer. Staatministeriums für Umwelt und Gesundheit "Anforderungen an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken" zu verwenden.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Geltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Ein Entsorgungs- bzw. Verwertungskonzept vor Baubeginn kann Kosten, Zeit und weitere wichtige Ressourcen (Oberboden, Kies) sparen.

H 5. Bodenbeschaffenheit / Grundwasserschutz / Niederschlagswasserbewirtschaftung

Von einer Bebaubarkeit des Plangebietes kann grundsätzlich ausgegangen werden. Allerdings ist im PG gemäß dem vorliegenden geologischen bzw. hydrogeologischen Gutachten "Baugrundgeologisches Gutachten und Gutachten zu Möglichkeit für Niederschlagsversickerung" des Geotechnischen Büros Geoplan, Bad Wörishofen (Stand: 17.07.2003), mit mittleren Grundwasserstände unter GOK zwischen 0,6 m im westlichen Bereich und 1,2 m im östlichen Bereich zu rechnen. Die mittleren Grundwasserhochstände können dabei bis zu 0,4 m höher und damit bereichsweise sehr nahe an der natürlichen GOK liegen, weshalb gemäß des vorgenannten Gutachtens - dessen Ergebnisse aufgrund der räumlichen Nähe und der insgesamt als gleichwertig zu bewertenden

Grundwasser- bzw. Untergrundsituation auch auf den Geltungsbereich der gegenständlichen „1. Änderung und Erweiterung des Gewerbegebietes Nord-Ost V“ übertragen werden - das gesamte zur Überbauung vorgesehene Gelände des PG für eine funktionierende Niederschlagswasserbeseitigung flächenhaft um bis zu 1,0 m angehoben bzw. aufgefüllt wird / werden muss.

Für die vorgesehene dezentrale flächenhafte Einleitung (Versickerung) des anfallenden Niederschlagswassers in das Grundwasser bedarf es aufgrund der geplanten Geländeauffüllungen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 15 BayWG. Hierfür sind Antragsunterlagen entsprechend der WPBV beim Landratsamt Unterallgäu einzureichen.

Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern. Einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) kann von Seiten des Landratsamtes, Sachgebiet Wasserrecht, nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden.

Auf folgende Anforderungen und Richtlinien zur Niederschlagswasserbeseitigung wird dementsprechend verwiesen:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW
- DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"
- DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"
- DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE)
- A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen".

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.

Die Einleitung in einen Vorfluter darf grundsätzlich nur erfolgen, wenn 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 Anforderungen der TREN OG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines "Wassersensiblen Bereiches". Diese Gebiete sind grundsätzlich durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch u.a. zumindest zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser oder i.V.m. Oberflächenabfluss beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu den festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann in den als "Wassersensibler Bereich" eingestuft Gebieten allerdings kein definiertes Risiko angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes.

Aus fachlicher Sicht können bei großen Hochwasserereignissen Überflutungen nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund der dargestellten Grundwasser- bzw. Untergrundsituation wird den Bauherren weiterhin empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen insbesondere auch hinsichtlich des Grundwassers und der Niederschlagswasserbehandlung / -beseitigung vorzunehmen sowie entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. So sind z.B. Keller bzw. Bauwerksabdichtungen zwingend mit einer grundwasserdichten Wanne bis zum höchsten zu erwartenden Grundwasserspiegel auszubilden,

grundwasserdichte Anschlüsse evtl. Lichtschächte an den Kellerkorpus vorzusehen, gegen Hochwasser ungesicherte Kellerfenster und Türen nicht unterhalb des Straßenniveaus bzw. OK Fahrbahndecke anzuordnen etc.).

Kellerräume / Unterkellerungen sind weiterhin bzgl. ihrer Dimensionierung wegen des potentiellen Rückstaus des Grundwasserstroms (Eindringen von Baukörpern in das Grundwasser, mit sich negativ auswirkendem Strömungswiderstand im Grundwasserabfluss) auf das unbedingt erforderliche Minimum zu beschränken.

Grundsätzlich wird auch auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Lagerbehälter für Heizöl) hingewiesen.

In den Bereichen mit Bodenaufschlüssen besteht aufgrund des zumindest temporär nicht auszuschließenden hohen bzw. teils zu erwartenden, anstehenden Grundwassers grundsätzlich ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters, was beim Umgang mit potentiell grundwassergefährdenden Stoffen entsprechend zu beachten ist (zudem ist der Sensibilität des Gebietes grundsätzlich stets durch geeignetes, angepasstes Handeln / Maßnahmen Rechnung zu tragen)!

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Als fachliche Grundlage ist das ATV-Merkblatt M 153 heranzuziehen. Bei Oberflächenbelägen kann in den Bereichen mit hoher Belastungsintensität und soweit es die Betriebsabläufe erfordern, bewusst auf versickerungsfähige Beläge verzichtet werden, um potenzielle Einträge von kraftfahrzeugbedingten (insb. LKW) oder evtl. im Zusammenhang mit gelagerten Materialien stehenden Schadstoffen in den Boden und das Grundwasser zu vermeiden. Entsprechende Oberflächenwässer sind zu sammeln und kontrolliert abzuführen oder nach entsprechender Vorreinigung zu versickern.

H 6. Bauwasserhaltungen

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen. Dabei darf evtl. gepumptes Grundwasser nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Das gepumpte Grundwasser ist möglichst oberflächlich zu versickern oder sofern dies nachweislich nicht oder nur unter unverhältnismäßig erschwerten Bedingungen möglich ist abzuleiten. Dabei darf grundsätzlich i.V.m. der Wasserhaltung von ggf. während der Bauphase zutage tretendem Grundwasser keine direkte Einleitung in den Kleinen Hungerbach erfolgen. Jede andere Vorgehensweise wird als Ordnungswidrigkeit (OWiG) nach der Entwässerungssatzung verfolgt.

H 7. Grünordnung

Artenliste für zu pflanzende Bäume und Sträucher:

Bäume 1. Wuchsordnung

Berg-, Spitz-Ahorn	Acer pseudoplatanus, A. platanoides
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-, Sommer-Linde	Tilia cordata, T. platyphyllos

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 14-16

Bäume 2. bzw. 3. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus

Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Mindestpflanzgröße: Hochstamm/Stammbusch 3xv. 12-14

Obstbäume

Wild-Apfel	Malus sylvestris
Wild-Birne	Pyrus communis, sowie weitere heimische Obstsorten

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150 (ohne Ballen)

Gehölze 3. Wuchsordnung / Sträucher

Gemeine Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche, Hartriegel	Cornus mas, C. sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum 'Schmidt'
Hunds-Rose	Rosa canina
Rosen div. heimische Arten	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus catartica
Sal-Weide	Salix caprea
Purpur-Weide	Salix purpurea
Weiden div. heimische Arten	Salix spec. (heimische Arten)
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Mindestpflanzgröße: vStr. 100-150 (ohne Ballen)

H 8. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Auf den zukünftigen § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ wird hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

Es ist insekten- und fledermausfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet z. B:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,

- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,
- Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rollläden, Rollos, Jalousien.

Weitere Informationen:

Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020 und

<https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>

H 9. Vogelschlag

Gebäude mit einem signifikant erhöhten Tötungsrisiko durch Vogelschlag an Glasscheiben (nach der Beurteilung gemäß dem Leitfaden „Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben - Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas“ der Länderarbeitsgemeinschaften der Vogelschutzwarten) sind nicht zulässig, oder das Tötungsrisiko ist durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zu entschärfen. Geplante Vermeidungsmaßnahmen müssen beim Bauantrag mit eingereicht werden.

Beispiele für Vermeidungsmaßnahmen:

- Vermeidung von Durchsichten durch entsprechende Anordnung der Fenster,
- Vermeidung von Spiegelungen durch die Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad,
- Einsatz architektonischer Mittel wie Außenjalousien, Verwendung mattierter oder strukturierter Glasscheiben bzw. Vogelschutzglas, Verwendung heller Gardinen,
- Anbringen von Markierungen (spezielle Aufkleber mit Mustern, Birdpen),
- Anbringen von Insektenschutznetzen,
- Reduzierung der Fensterreinigung.

Weitere Informationen: Broschüre „Glasflächen und Vogelschutz - Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“, LBV und NABU, 2010 sowie Veröffentlichung „Vogelschlag an Glasflächen“, Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU), 2010 / 2019

„Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas“ der schweizerischen Vogelschutzwarte Sempach, abrufbar unter: <https://www.vogelwarte.ch/de/voegel/ratgeber/ Gefahren-fuer-voegel/vogelkollisionen-an-glas-vermeiden>

H 10. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage / Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen, Erschließungs- und / oder ggf. Lagerflächen sowie die Höhenlage der angrenzenden Grundstücke, bezogen auf NN
- Abgrabungen und Aufschüttungen
- Fahr-, (Geh-), Lager-, Stellplatz- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen
- Feuerwehr- und sonstige Zufahrten sind bei Bedarf einzutragen
- Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzstandort anzugeben
- Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen
- Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen
- Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen

H 11. Immissionen / Immissionsschutz

Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh, Ing.-büro für Bauphysik (22059_bpl_gew_gu01_v1) vom 25.07.2022 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

DIN-Normen, auf die in diesem Bebauungsplan verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag, Berlin, zu beziehen und beim Deutschen Patent- und Markenamt in München¹ archivmäßig gesichert niedergelegt. Des Weiteren steht eine kostenfreie Recherchemöglichkeit an der Hochschule München² und Technischen Universität München³ in der Regel in elektronischer Form am Bildschirm, zur Verfügung.

Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten wie früh morgens oder spät-abends auftreten) einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

Einwirkungen durch die Nutzung der benachbarten landwirtschaftlichen Grundstücke, insbesondere die damit verbundenen Immissionen wie Geräusche, Gerüche (z. B. Pferdehaltung, Fahrsilos, Güllegruben) wie sie im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Grundstücke anfallen sowie die von läutenden Kirchenglocken ausgehenden Immissionen müssen hingenommen werden.

H 12. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentl. Trinkwasserversorgung nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405. Demnach ist eine Bereitstellung von mindestens 1.600 l/min Löschwasser, 96 m³/h über zwei Stunden erforderlich.
- Berücksichtigung entsprechend erforderlicher Gestaltung der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge (gem. DIN 14090) und deren entsprechende Kennzeichnung. Ebenfalls sind die Anforderungen nach Art. 5 BayBO (Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken) einzuhalten.
- Einhaltung des Hydrantenabstandes nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Evtl. / ggf. Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen

Weiterhin 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.

H 13. Spartenplanung und bestehende Leitungstrasse

Kabelverteilerschränke für die Elektrizitätsversorgung auf Privatgrund unmittelbar hinter der Grundstücksgrenze müssen vom Eigentümer des Grundstücks hingenommen werden.

¹ Deutsches Patent und Markenamt, Auslegestelle, Zweibrückenstraße 12, 80331 München

² Hochschule München - Bibliothek, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Lothstraße, 80335 München

³ Technische Universität München, Auslegestelle mit DIN-Normen und VDI-Richtlinien, Arcisstraße 21, 80333 München

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der innerhalb des Planungsgebietes verlaufenden 20-kV-Freileitung O2H6 sind folgende Beschränkungen und Hinweise zwingend zu beachten:

- Innerhalb des Schutzbereiches müssen die einschlägigen DIN VDE-Vorschriften beachtet werden; insbesondere ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein Schutzabstand von mindestens 3,00 m zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzbereiches ist lebensgefährlich.
- Wird außerhalb des Schutzbereiches ein Baukran (auch Autokran) aufgestellt, muss durch geeignete, von der Baufirma zu treffende Maßnahmen sichergestellt werden, dass ein Einschwingen des Kranseiles in den Schutzbereich unter allen Umständen unterbleibt.
- Bauvorhaben welche an den Leitungsschutzbereich angrenzen, sind der LEW Verteilnetz GmbH rechtzeitig zur schriftlichen Stellungnahme zuzuleiten, damit eine Überprüfung der Mindestabstände und eine Beurteilung zu den einzuhaltenden Sicherheitsvorschriften erfolgen kann.
- Bei jeder Annäherung an unsere Versorgungseinrichtungen sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel BGI A3 der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Diese Hinweise und Beschränkungen bleiben bis zum Abbau der Leitung einzuhalten.

H 14. Anschluss an die öffentliche Kanalisation

Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.

H 15. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

Sämtliche Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbaren Stelle, d. h. am südlich des Plangebiets verlaufenden Kulturweg nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Entsprechendes gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

§ 14 Verfahrensvermerke

für die 2. Änderung des **Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“**

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Wiedergeltingen hat in seiner Sitzung vom 04.06.2025 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost V“ im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.yy.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB)

Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.2025 bis xx.xx.2025 öffentlich ausgelegt.

BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 13a BauGB)

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 04.06.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Wiedergeltingen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.2025 die Bebauungsplanänderung mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.2025 als Satzung beschlossen.

Wiedergeltingen, den

(Siegel)

.....

Norbert Führer, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text, (Seiten 1 bis xx) und der Begründung (Seiten 1 bis yy), jeweils in der Fassung vom xx.yy.2025, redaktionell ergänzt am xx.yy.2025, dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.yy.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Wiedergeltingen, den

(Siegel)

.....
Norbert Führer, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB erfolgte am xx.yy.2025.

Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus Wiedergeltingen und im Bauamt der Verwaltungsgemeinschaft Türkheim 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 wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Wiedergeltingen, den

(Siegel)

.....
Norbert Führer, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Anna-Lina Risse

B. Eng. Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer

Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner