



---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET AM  
GROßEN ANGER – NEU"**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1261/1 (TF), 1275 (TF),  
1275/1 (TF), 1275/2 (TF), 1275/4,  
1275/7 (TF), 1275/8 (TF) UND  
1275/9 (TF) GEMARKUNG SULZDORF  
SOWIE DIE FL.-NRN. 104 (TF),  
105 (TF), 105/2 (TF), 105/3,  
281/2 (TF), 289 (TF), 289/3 (TF),  
289/5, 289/6 (TF), 292, 292/4 (TF),  
292/5, 292/6, 292/7 (TF), 292/8,  
292/9, 292/10, 292/11, 292/12,  
292/13, 292/14, 292/15, 292/16,  
292/17, 292/18, 292/19, 292/20,  
292/21, 292/22, 292/23, 292/24,  
292/26, 292/29, 292/30, 292/31,  
292/32, 292/33, 292/34, 292/35,  
292/36, 292/37, 292/38, 292/39,  
292/40, 292/41, 292/43, 292/44,  
292/45, 292/46, 298/8 (TF) UND  
298/10 (TF) GEMARKUNG KAISHEIM

---

VORENTWURF VOM 14.12.2015

ENTWURF VOM 07.11.2017

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG :

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz



---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET AM  
GROßEN ANGER – NEU"**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1261/1 (TF), 1275 (TF),  
1275/1 (TF), 1275/2 (TF), 1275/4,  
1275/7 (TF), 1275/8 (TF) UND  
1275/9 (TF) GEMARKUNG SULZDORF  
SOWIE DIE FL.-NRN. 104 (TF),  
105 (TF), 105/2 (TF), 105/3,  
281/2 (TF), 289 (TF), 289/3 (TF),  
289/5, 289/6 (TF), 292, 292/4 (TF),  
292/5, 292/6, 292/7 (TF), 292/8,  
292/9, 292/10, 292/11, 292/12,  
292/13, 292/14, 292/15, 292/16,  
292/17, 292/18, 292/19, 292/20,  
292/21, 292/22, 292/23, 292/24,  
292/26, 292/29, 292/30, 292/31,  
292/32, 292/33, 292/34, 292/35,  
292/36, 292/37, 292/38, 292/39,  
292/40, 292/41, 292/43, 292/44,  
292/45, 292/46, 298/8 (TF) UND  
298/10 (TF) GEMARKUNG KAISHEIM

---

**BEGRÜNDUNG**

VORENTWURF VOM 14.12.2015

ENTWURF VOM 07.11.2017

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

## A PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

### 1 Erfordernis der Planaufstellung

Die Neufassung des Bebauungsplanes ist notwendig, da Zweifel an der Wirksamkeit des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Großen Anger“ (sowohl Ursprungsfassung, als auch die Fassungen der nachfolgenden Änderungen) bestehen. Es bestehen formelle Fehler, welche eine Unwirksamkeit nach sich ziehen.

Daher ist es erforderlich, das Plangebiet städtebaulich neu zu ordnen und damit die Fehler zu beheben.

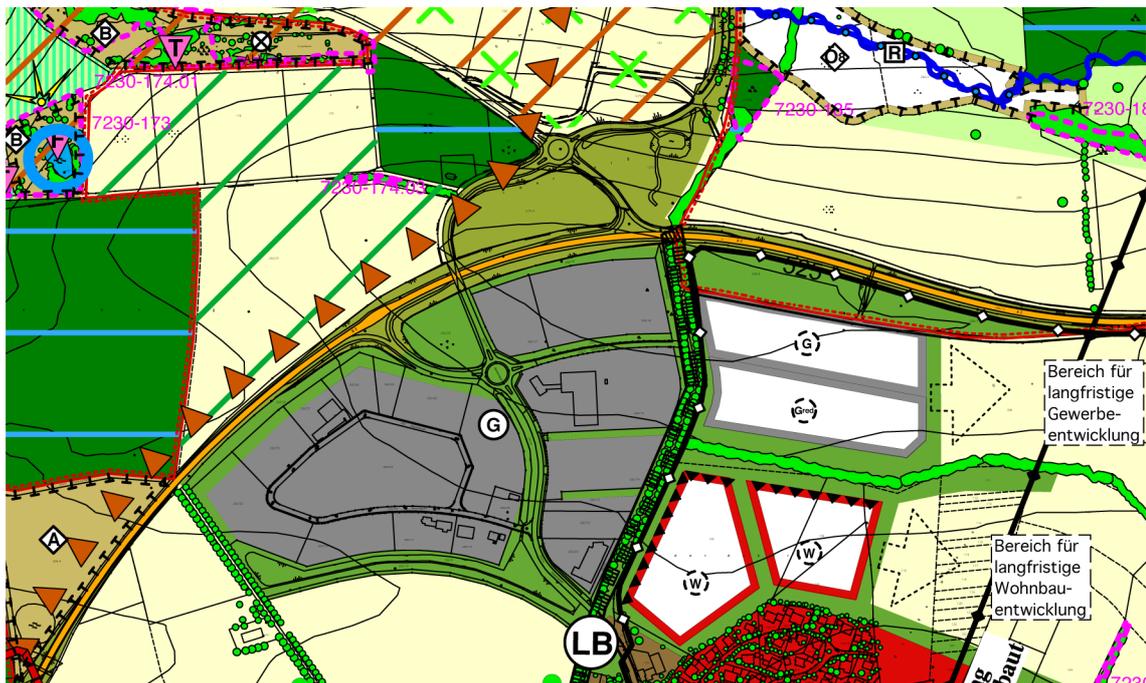
Da zudem der im Plangebiet ansässige Edeka-Markt eine Erweiterung seiner Verkaufsfläche auf max. 1.200m<sup>2</sup> anstrebt, ist die städtebauliche Neuorientierung auch deshalb erforderlich, um eine bessere Steuerung des Einzelhandels durch Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ in der Marktgemeinde zu ermöglichen. Entsprechende Vorprüfungen werden nachfolgend abgehandelt.

### 2 Aufstellungsbeschluss

Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom . . . . . wurde der Entwurfsverfasser mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am Großen Anger – Neu“ des Marktes Kaisheim beauftragt.

### 3 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) als „Gewerbliche Bauflächen (G)“ dargestellt.



Mit den im Plangebiet vorgesehenen Festsetzungen eines Gewerbegebietes (GE), eines Industriegebietes (GI) und eines sonstigen Sondergebietes „großflächiger Einzelhandel“ (SO) kann der Bebauungsplan somit überwiegend aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan ist gem. §13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen, da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Marktgemeindegebietes durch das sonstige Sondergebiet nicht beeinträchtigt wird.

## 4 Vorprüfung entsprechend 5.3.1 bis 5.3.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) für das sonstige Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“

### 5.3.1 (Z) Lage im Raum

Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Nahversorgungsbetriebe bis 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in allen Gemeinden, [...]

- Die Festlegung einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200m<sup>2</sup> in der Satzung soll einen wirtschaftlichen Betrieb für ein breites Nahversorgungsangebot ermöglichen und übermäßiges Verkaufsflächenwachstum unterbinden
- Die Marktgemeinde möchte durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel“ auch in der Zukunft eine gesicherte verbrauchernahe Versorgung mit einer entsprechend breiten Angebotspalette am Hauptort schaffen.

### 5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn [...]

- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

Städtebaulich integriert ist ein Standort gemäß LEP Begründung zu Punkt 5.3.2, wenn ein Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen sowie die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und ein anteiliger fußläufiger Einzugsbereich bestehen.

Die Anbindung des Einzelhandelsgroßprojektes an den ÖPNV soll hierbei den örtlichen Gegebenheiten entsprechen. Die Erschließung ist insbesondere dann angemessen, wenn in unmittelbarer Nähe des Vorhabens ein Haltepunkt mit Verkehrsmitteln von hinreichender Qualität und Kapazität mit dem bestehenden ÖPNV-Netz verbunden ist und dieser in zumutbarer Weise mit einer angemessenen Taktfrequenz erreichbar ist. (vgl. „Handlungsanleitung zur landesplanerischen Überprüfung von Einzelhandelsgroßprojekten in Bayern“ (Regierung von Mittelfranken, 2002))

Als anteiliger fußläufiger Einzugsbereich werden zehn Gehminuten oder 500-1.000m als Zielwert angesehen (vgl. S. 3 Punkt 2.1 Begriffsklärung „Nahversorgung“, BMVBS-Online-Publikation „Nahversorgung in ländlichen Räumen“, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 01/2013).

- Mit einer fußläufigen Erreichbarkeit von ca. 250m von der nächsten Wohnbebauung sowie der ÖPNV-Haltestelle Stamserstr./Neuhofstr. (siehe Punkt A5 Bestandsplan) ist eine angemessene Erschließung nach vorgenannten Kriterien gegeben.
- Die städtebaulich integrierte Lage ist insofern gewährleistet, als dass in südöstlicher Richtung vom Planstandort der dicht bebaute Siedlungsbereich Kaisheims mit dem Wohngebiet nördlich der Neuhofstraße beginnt, während der nordwestliche Bereich des Projektstandortes durch verschiedene Gewerbebetriebe geprägt ist und in unmittelbar östlicher sowie südlicher bzw. südwestlicher Richtung Grün-/ Landwirtschaftsflächen angrenzen.  
Das Grundstück des Edeka-Marktes ist von der Wohnbebauung durch einen Feldweg sowie kleine Grünflächen zur Baugebietseinbindung getrennt (zwischen Standortgrundstück und erstem Wohnbaugrundstück liegen ca. 55 Meter), welche keine eigenständige, trennende Funktion ausüben, so dass unter Heranziehung funktionaler Aspekte durchaus auf das Vorliegen einer direkt angrenzenden Lage geschlossen werden kann. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich des Edeka-Marktes, stellen die absehbar bedeutendsten Flächen einer künftigen Wohnbauentwicklung Kaisheims dar und sind im Flächennutzungsplan bereits für diese Wohnbebauung vorgesehen, so dass sich sowohl der bauliche Verdichtungsgrad als auch die Wohnanteile im Umfeld des Edeka- Standortes perspektivisch weiter deutlich erhöhen werden.

Zusammen gefasst ist somit folgendes festzustellen:

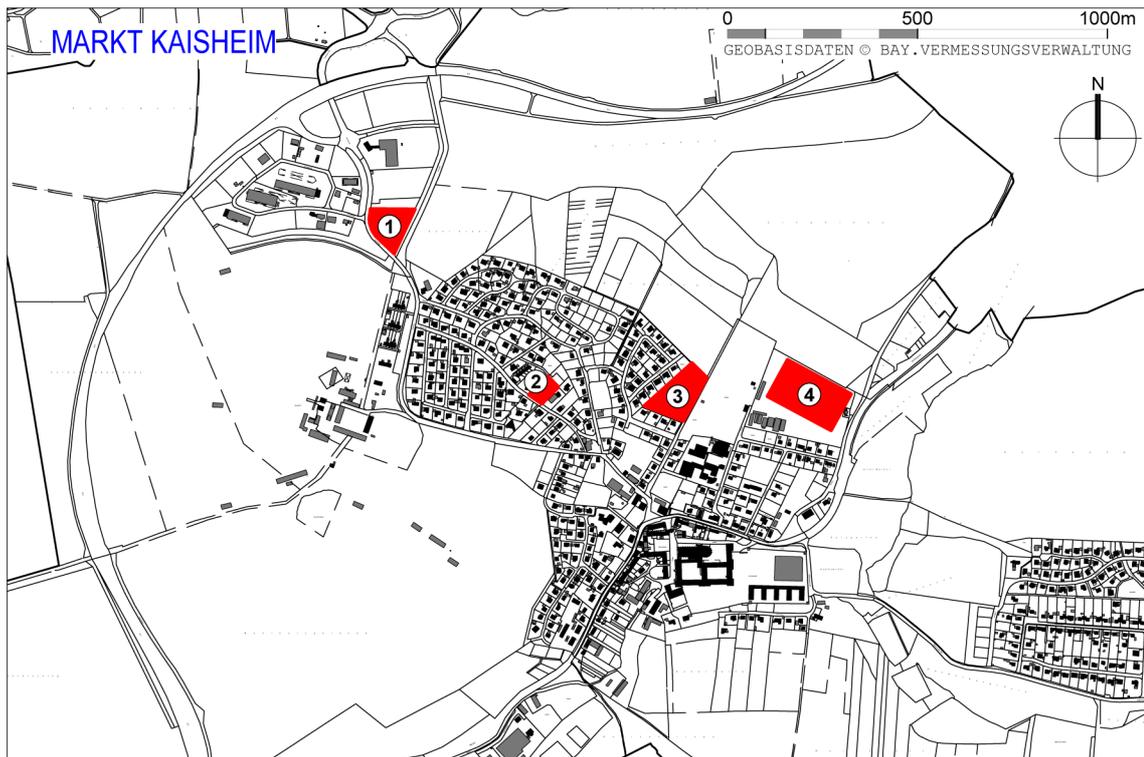
Zwar ist ein Siedlungszusammenhang mit wesentlichen Wohnanteilen nur indirekt gegeben, jedoch sind die Voraussetzungen einer zulässigen städtebaulich integrierten Lage am Ortsrand gegeben, da im Rahmen des Flächennutzungsplanes eine Anbindung an besagten Siedlungszusammenhang vorgesehen ist.

Eine angemessene Erreichbarkeit wird durch eine fußläufige Verbindung von ca. 250m sowie die ÖPNV-Haltestelle Stamserstr./Neuhofstr. gewährleistet.

**Nachweis des Fehlens geeigneter städtebaulich integrierter Standorte**

Der Markt Kaisheim hat bereits vor einigen Jahren Überlegungen angeführt, die Nahversorgung langfristig und dauerhaft zu sichern und hat sich hierzu intensiv mit der Standortsuche auseinander gesetzt.

Insgesamt bestehen am Hauptort der Marktgemeinde derzeit vier potenzielle Standorte, welche nachfolgend hinsichtlich ihrer Eignung zur Realisierung eines Einzelhandelsgroßprojektes überprüft wurden.



**Abbildung 1: Übersicht der geprüften Standorte mit Nummer**

**Standort 1: Betreffender Bereich der vorliegenden Bebauungsplanneufassung**

Es befindet sich bereits ein Einzelhandel an diesem Standort. Durch eine Erweiterung zu einem großflächigen Einzelhandel wird die bestehende Bausubstanz aufgegriffen und erweitert. Eine umfangreiche Flächenneuanspruchnahme unterbleibt hier. Ferner ist der Standort verkehrs- und versorgungstechnisch voll erschlossen. Zudem ist er fußläufig und über öffentliche Verkehrsmittel gut erreichbar. Ebenso ist das Gelände, bedingt durch den baulichen Bestand, topografisch bereits angepasst und für die vorgesehene Erweiterung geeignet.

Der Standort ist optimal geeignet, da alle Voraussetzungen erfüllt und die örtlichen Gegebenheiten ideal sind.

#### Standort 2: Flunummer 83, Gemarkung Kaisheim

Das Flurstück befindet sich in der Stamser Straße in der Ortsmitte. Es ist sowohl verkehrstechnisch als auch erschließungstechnisch sehr gut angebunden. Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich in 300m Entfernung. Die fußläufige Erreichbarkeit ist aufgrund der zentralen Lage gegeben. Topografische Gegebenheiten könnten ggf. durch Aufschüttungen und Abgrabungen angepasst werden. Die geringe Flächengröße von 2.613 m<sup>2</sup> deckt jedoch nicht den Flächenbedarf für einen großflächigen Einzelhandel mit Gebäude und Stellplätzen.

Der Standort ist nicht geeignet.

#### Standort 3: Flurnummer 170, Gemarkung Kaisheim

Das Flurstück befindet sich nördlich der Ortsmitte, angrenzend an den Sportplatz und bestehende Wohnbebauung. Somit ist eine fußläufige Verbindung gegeben. Die Ver- und Entsorgung ist durch die bestehende Bebauung gesichert. Eine ausreichende Anbindung an den ÖPNV ist hier nicht gegeben. Das Flurstück hat eine Größe von 44.088m<sup>2</sup>. Obwohl die Rahmenbedingungen gegeben sind, ist es der Marktgemeinde nicht möglich das Grundstück zu erwerben. Alle Versuche und Möglichkeiten wurden voll ausgeschöpft, jedoch ohne Erfolg. In absehbarer Zeit ist hier keine Veränderung in Sicht, sodass die Marktgemeinde keinen Zugriff auf das Grundstück hat.

Der Standort steht nicht zur Verfügung und ist daher nicht geeignet.

#### Standort 4: Flurnummer 170/1, Gemarkung Kaisheim

Das Flurstück befindet sich am nordöstlichen Ortsrand und wird derzeit durch die JVA als Gärtnerfläche genutzt. Es ist verkehrstechnisch angebunden, jedoch ist die Ver- und Entsorgung nur in einem Teilbereich gewährleistet. Eine ÖPNV-Haltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe. Diese wird allerdings derzeit ausschließlich durch den Schulbusbetrieb angefahren. Eine fußläufige Verbindung ist gegeben. Es hat eine Größe von 45.780m<sup>2</sup>. Die Fläche ist jedoch bereits für eine Wohnbebauung im Rahmen des Wohnbaupaketes für die Schaffung von Wohnraum für anerkannte Asylbewerber vorgesehen, sodass diese nicht mehr für einen großflächigen Einzelhandel zur Verfügung steht.

Der Standort ist nicht verfügbar/geeignet.

### **5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen**

*Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,*

*- - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., [...] der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.*

- Es ist der Marktgemeinde ein wichtiges Anliegen durch Beschränkung der zulässigen Verkaufsfläche das Fortbestehen bereits ortsansässiger Geschäfte (bspw. Bäckereien, Metzgereien, Einzelhandel o.ä.) zu sichern und eine übermäßige Kaufkraftabschöpfung im Bezugsraum (hier: im Marktgemeindegebiet) zu Gunsten eines Verbrauchermarktes zu verhindern.

#### **Fazit:**

Im Rahmen der Bebauungsplanneufassung ergibt der zuvor durchgeführte Nachweis, dass es keine geeigneten und verfügbaren Alternativstandorte gibt, welche die notwendigen Kriterien erfüllen.

## 5 Vorprüfung entsprechend §11 Abs.3 Satz 2 und 3 BauNVO

Zur Beurteilung der angestrebten Verkaufsflächenerweiterung des im Plangebiet befindlichen Edeka-Marktes wurden in der Ausarbeitung „Potenzialanalyse und gutachterliche Stellungnahme zur Klärung der Einzelhandelsverträglichkeit der Erweiterung des Edeka-Marktes im Bereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Am großen Anger““ der Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung GbmH vom 14.02.2017 die Auswirkungen im Hinblick auf §11 Abs.3 Satz 3 BauNVO eingeschätzt und die Potenziale für zusätzliche innerörtliche Lebensmitteleinzelhandel abgewogen.

1. Sachlage: Eine bauliche Erweiterung des Edeka-Gebäudes ist angedacht, um eine Vergrößerung der Verkehrs-/ Verkaufsfläche auf maximal ca. 1.200m<sup>2</sup> zu realisieren.
2. Ergebnis der gutachterlichen Stellungnahme bezüglich o.g. Paragraphen: Das Vorhaben des Edeka-Lebensmittelmarktes in Kaisheim kann in der geplanten Größenordnung und am geplanten Standort als sowohl städtebaulich, als auch überörtlich/landesplanerisch verträglich bewertet werden.
3. Das über die geplante Edeka-Erweiterung hinaus bestehende, zusätzliche Ausbau-/ Entwicklungspotenzial im Lebensmittelbereich, das für kleinere Betriebe ausreichend wäre, sollte –unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklungsziele des Marktes Kaisheim– der Sicherung und Stärkung der Ortsmitte vorbehalten werden.
4. Durch die Erweiterung innerhalb des baulichen Bestands entstehen weder schädliche Umwelteinwirkungen noch Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich oder das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt.

Fazit: Im Hinblick auf den Lebensmitteleinzelhandel sind die Potenziale im vorliegenden Plangebiet ausreichend ausgeschöpft. Verbleibendes Ausbau-/Entwicklungspotenzial sollte für die innerörtliche Sicherung und Stärkung vorbehalten sein.

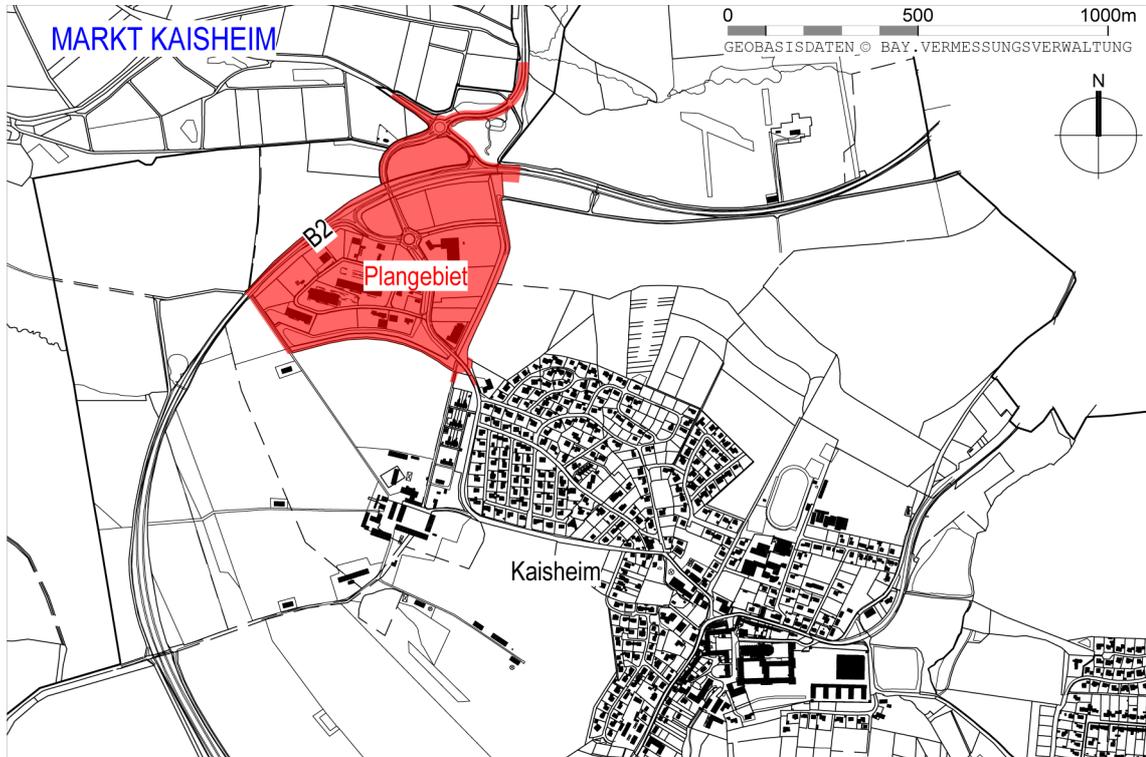
## 6 Prüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Gemäß §2 Abs.4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen.  
Die Grundlagen hierzu sind im Umweltbericht erarbeitet.

## B LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES BAUGEBIETES

### 1 Lage

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Am Großen Anger“ befindet sich nordwestlich der Ortsmitte Kaisheims.



### 2 Größe

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 287.239m<sup>2</sup>.

### 3 Beschaffenheit, Baugrund

Die Flächen sind bereits zum Großteil mit Gewerbebetrieben bebaut. Nördlich verläuft die Bundesstraße 2.

Das Gelände fällt mit ca. 4% von Nordosten nach Südwesten.

Für gefahrenverdächtige Altablagerungen liegen im Geltungsbereich keine Hinweise vor.

## C GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

### 1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen des Geltungsbereiches werden als „Gewerbegebiet“ gemäß §8 BauNVO, „Industriegebiet“ gemäß §9 BauNVO sowie als sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“ gemäß §11 BauNVO ausgewiesen.

Zur Sicherung und Stärkung der Ortsmitte soll jedoch ein Lebensmitteleinzelhandel nur im Sondergebiet zugelassen werden.

### 2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) sowie der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Zulässige Grundfläche ist der [...] errechnete Anteil des Baugrundstücks der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. (nach §19 Abs.1 und 2 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche [...] zulässig sind. Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden. (nach §20 Abs.1 und 2 BauNVO)

Nach §17 BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) ist in einem Gewerbe- und Industriegebiet maximal eine GRZ von 0,8 zulässig und wird auch hier zugelassen um in Verbindung mit der GFZ von ebenfalls 0,8 eine optimale Verdichtung zuzulassen und um dadurch zusätzliche Flächenausweisungen zu verhindern.

Die Festsetzung von maximalen Wandhöhen soll eine gute Einbindung in die Landschaft und den verträglichen Übergang zu selbiger gewährleisten.

Die Festsetzung von Dachaufbauten soll die Einzellängen von z.B. Lüftungsanlagen regeln.

### 3 Planstatistik

<b>Nettobauland</b>	<b>134.584 qm</b>	<b>46,9%</b>
Gewerbegebiet	60.052 qm	44,6%
Industriegebiet	66.732 qm	49,6%
Industriegebiet	7.800 qm	5,8%
<b>Verkehrsflächen / Ver-und-Entsorgung</b>	<b>37.558 qm</b>	<b>13,1%</b>
Öffentliche Verkehrsfläche	31.479 qm	83,8%
Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"	6.016 qm	16,0%
Fläche für Versorgungsanlagen	63 qm	0,2%
<b>Grünflächen</b>	<b>115.097 qm</b>	<b>40,1%</b>
Fläche für die Landwirtschaft, Acker/Grünland	10.846 qm	9,4%
Öffentliche Grünfläche "Verkehrsrgrün"	67.977 qm	59,1%
Öffentliche Grünfläche "Baugebietseinbindung"	15.838 qm	13,8%
Öffentliche Grünfläche "Grünanlage"	7.813 qm	6,8%
Private Grünfläche "Baugebietseinbindung"	12.623 qm	11,0%
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>287.239 qm</b>	<b>100,0%</b>

## **D IMMISSIONSSCHUTZ**

Im Zuge der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurde die schalltechnische Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 24.03.2017 mit der Berichts-Nr. ACB-0317-7795/01 angefertigt, um im Hinblick auf die umliegende Wohnnachbarschaft die Geräuschkontingente, die in der bisherigen Fassung des Bebauungsplans festgelegt sind, zu überprüfen.

Den gewerblichen Nutzflächen sind für die Tag- und die Nacht-Beurteilungszeit sog. immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (Emissionskontingente  $L_{EK}$ ) in dB(A) pro Quadratmeter Grundstücksfläche zugewiesen. Sie dienen als Hilfsgröße für das zulässige Emissionsverhalten eines Gewerbebetriebes. Aus ihnen errechnen sich unter Anwendung der Rechenvorschrift VDI 2714 an den maßgeblichen Immissionsorten Orientierungswertanteile, die durch die Betriebsgeräusche unter Anwendung der TA Lärm einzuhalten sind.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärms die aus den Emissionskontingenten sich ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Maßgebliche Wohnnachbarschaft im Hinblick auf die ausgewiesenen Gewerbeflächen schließt sich in Richtung Südosten in Form des Bebauungsplangebietes „Krummfeld II“ an, in welchem ein Mischgebiet sowie Allgemeine und Reine Wohngebiete festgesetzt sind. Westlich des Gebietes „Krummfeld“ befindet sich die Siedlung Neuhof.

Die Lärmkontingente der Sonder-, Gewerbe- und Industriegebietsflächen sind so aufgeteilt, dass an den Immissionsorten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 zur Tagzeit und zur Nachtzeit um mindestens 1 dB unterschritten bleiben. Für die künftig mögliche Ausweisung weiterer Gewerbeflächen bleibt somit weiterhin ein gewisser Spielraum.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel mitsamt der Rechenvorschrift für die Schallausbreitungsrechnung (VDI 2714) können, wie sie in der bisherigen Bebauungsplanfassung vorgegeben sind, aufrechterhalten werden. Dadurch ist der Bestandschutz der angesiedelten bzw. genehmigten Gewerbebetriebe sichergestellt. Dem Lageplan in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung der Firma ACCON GmbH vom 24.03.2017 sind die maßgebenden Immissionsorte zu entnehmen.

Im Zuge der Planung oder Umplanung von Bauvorhaben sind schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass der beauftragte Planer bereits bei der Grundlagenermittlung mit schalltechnischen Beratungsbüros Kontakt aufnehmen soll. Im Sinne einer vorausschauenden Lärmschutzplanung ist eine schallabschirmende Anordnung von Betriebsgebäuden gegenüber den Immissionsorten, vorzugsweise in Richtung Nordwesten anzustreben.

Ein Gewerbebetrieb muss im Zuge seiner Planung auf Wohnungen, die im Gewerbegebiet bestehen oder genehmigt sind, Rücksicht nehmen. Es ist sicherzustellen, dass an den relevanten Immissionsorten kein maßgeblicher Geräuschbeitrag im Sinne der TA Lärm geliefert wird oder in der Summe aller einwirkenden Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Andererseits ist im Fall einer auf den GE- oder GI- Flächen geplanten oder umgeplanten Wohnnutzung sicherzustellen, dass bestehende oder künftig mögliche Gewerbebetriebe auf den Nachbarflächen nicht unzulässig eingeschränkt werden.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesstraße B 2 sind im Fall von Wohnnutzungen Schallschutzvorkehrungen auf den Flächen GI 1 und GI 3 zu treffen. Weil ab der nordwestlichen Baugrenze bis 15 m in die Nutzfläche hinein Überschreitungen des Nacht-Immissionsgrenzwertes für Gewerbegebiete von 59 dB(A) zu befürchten sind, dürfen in diesem Einwirkungsbereich zur nordwestlichen Gebäudeseite, unmittelbar zur B 2 hin keine Fenster von Schlafräumen (Schlafzimmer, Ruheräume, Kinderzimmer) ausgerichtet werden. Weil in einer Breite von 15 m auch der Tag-Orientierungswert von 65 dB(A) erreicht oder überschritten wird, sollten dorthin auch keine Fenster von Wohnräumen, die tagsüber nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt dienen, orientiert werden. Bis 50 m in die Nutzfläche hinein sind Überschreitungen des Nacht-Orientierungswertes für Gewerbegebiete von 55 dB(A) zu erwarten. Deshalb sind hier Schlafräume vorzugsweise so anzuordnen, dass sie über Fenster an der B 2 abgewandten Südostseite gelüftet werden können. Ist eine entsprechende

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vorbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vom November 1989 genügen.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

## **E NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG**

### **1 Grundlagen**

§1a des Baugesetzbuches (BauGB) regelt die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz und die Berücksichtigung umweltschützender Belange in der Abwägung. Das Gesetz sieht die Miteinbeziehung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§14 BNatSchG) in die Bauleitplanung vor, wenn aufgrund dieser Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

### **2 Bestand**

Das Plangebiet ist bereits zum Großteil mit Gewerbebetrieben bebaut. Die Randbereiche entsprechen den ursprünglichen Festsetzungen und enthalten Gehölzstrukturen sowie Grünflächen.

### **3 Konflikte**

Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde bereits im Jahre 1998 ausgearbeitet. Zu dieser Zeit wurde keine Eingriffsregelung abgehandelt. Erst im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes im Jahr 2007 wurde aufgrund geänderter Flächenaufteilungen eine Bilanzierung durchgeführt und ein entsprechender Ausgleich dafür festgesetzt. Da es durch die nun vorliegende Planung lediglich zu einer städtebaulichen Neuorientierung zur Steuerung des Einzelhandels und zur Regelung der städtebaulichen Ordnung in einem bereits bestehenden Gebiet kommt, ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt. Eine erneute Abhandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird daher obsolet. Der seinerzeit festgelegte Ausgleich bleibt bestehen und ist im Planbereich 2 dargestellt.

## **F ERSCHLIESSUNG**

### **1 Anbauverbotszone**

An der klassifizierten Bundesstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (§9 FStrG, Bundesfernstraßengesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20 Meter Abstand vom Fahrbahnrand eingehalten werden.

Dies erfolgt aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, aber auch deshalb, um die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch Ausbau des Verkehrsweges zu erleichtern.

### **2 Fließender Verkehr**

Das Plangebiet ist im Norden über einen Kreisverkehr an die B2 angebunden. Damit ist gewährleistet, dass der PKW- und LKW-Verkehr zum einen sehr gut angebunden ist und zum anderen die Ortsmitte nicht unnötig belastet wird.

### **3 Ruhender Verkehr**

Stellplätze (Art. 47 BayBO).

Da Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind Stellplätze in ausreichender Zahl und Größe und in geeigneter Beschaffenheit auf den Betriebsgrundstücken herzustellen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV (Stand 2015) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

### **4 Wasserversorgung, Abwasser, Löschwasser**

Die Wasserversorgung erfolgt über das gemeindeeigene Netz.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist sicherzustellen.

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

Die Stromversorgung ist durch die LEW Verteilnetz GmbH, Donauwörth gesichert.

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe erfolgt durch die Müllabfuhr auf Landkreisebene.

#### Allgemeine Hinweise:

Den Versorgungsträgern ist der Beginn der Bauarbeiten jeweils drei Monate vorher schriftlich anzukündigen, um entsprechende Vorbereitungen zu ermöglichen.

Notwendige Abstimmungen, Planungen und Genehmigungen sind bei den einzelnen Leitungsträgern vor Baubeginn einzuholen, um keine Gefahren bzw. Schäden durch Unkenntnis zu verursachen.

Um das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, müssen sämtliche neu hinzukommenden Versorgungsleitungen unterirdisch verlegt werden.

## **G UMWELTBERICHT**

### **1 Allgemeines**

Seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §2 Abs.4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

### **2 Beschreibung und Bewertung der schutzgutbezogenen Auswirkungen**

Die Neufassung des Bebauungsplanes hat keine erhebliche Umweltauswirkung auf die nach Anlage 1 BauGB zu prüfenden Schutzgüter.

Es erfolgt lediglich eine Neuregelung der städtebaulichen Ordnung und Steuerung des Einzelhandels für ein bereits bestehendes Gebiet, die in ihrer Art der Nutzung keine Umweltrelevanz beinhaltet.

### **3 Aussagen zur Umweltverträglichkeit**

Die Umweltverträglichkeit der Bebauungsplanneufassung ist unter Berücksichtigung aller Schutzgüter der Umwelt gegeben.



---

VORHABEN:

**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET AM  
GROßEN ANGER – NEU"**

DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1261/1 (TF), 1275 (TF),  
1275/1 (TF), 1275/2 (TF), 1275/4,  
1275/7 (TF), 1275/8 (TF) UND  
1275/9 (TF) GEMARKUNG SULZDORF  
SOWIE DIE FL.-NRN. 104 (TF),  
105 (TF), 105/2 (TF), 105/3,  
281/2 (TF), 289 (TF), 289/3 (TF),  
289/5, 289/6 (TF), 292, 292/4 (TF),  
292/5, 292/6, 292/7 (TF), 292/8,  
292/9, 292/10, 292/11, 292/12,  
292/13, 292/14, 292/15, 292/16,  
292/17, 292/18, 292/19, 292/20,  
292/21, 292/22, 292/23, 292/24,  
292/26, 292/29, 292/30, 292/31,  
292/32, 292/33, 292/34, 292/35,  
292/36, 292/37, 292/38, 292/39,  
292/40, 292/41, 292/43, 292/44,  
292/45, 292/46, 298/8 (TF) UND  
298/10 (TF) GEMARKUNG KAISHEIM

---

**SATZUNG**

VORENTWURF VOM 14.12.2015

ENTWURF VOM 07.11.2017

---

VERFASSER



PLANUNGSBÜRO GODTS

Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kirchheim am Ries  
Telefon 0 73 62/92 05-17  
E-Mail info@godts.de

Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain

Stadtplanung • Landschaftsplanung • Umweltplanung

BEARBEITUNG:

Dipl.-Ing. Joost Godts  
B. Sc. Beate Herz

## A PRÄAMBEL

Der Markt Kaisheim erlässt aufgrund des §2 Abs.1, der §§9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Am Großen Anger - Neu als Satzung.

Für das Gebiet innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gilt die vom Planungsbüro Godts, Römerstraße 6, 73467 Kirchheim am Ries ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom **28.06.2017**, die zusammen mit den nachstehenden Vorschriften sowie der Begründung mit Umweltbericht den Bebauungsplan bilden. Die wesentlichen begleitenden Erläuterungen sind in der Begründung mit Umweltbericht dargestellt.

### Rechtsgrundlagen

- a) **Baugesetzbuch** (BauGB) i. d. F. der Bek. vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298)
- b) **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) i. d. F. der Bek. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- c) **Planzeichenverordnung** (PlanZV), Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- d) **Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl.S.588), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2015 (GVBl. S. 296)
- e) **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), Zuletzt geändert durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335)

## Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### **B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)**

#### **1 Geltungsbereich**

Der Bebauungsplan setzt die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereiches fest (§9 Abs.7 BauGB). Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften und Festsetzungen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches außer Kraft.

#### **2 Art der baulichen Nutzung**

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§1 - 11 BauNVO)

##### **2.1 §8 BauNVO Gewerbegebiet (GE)**

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind

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

Nicht zulässig sind:

- Lebensmittelmärkte und Discounter

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Weitere Ausnahmen nach §8 Abs.3 BauGB sind nicht zugelassen.

Zu beachten sind die Einschränkungen zum Immissionsschutz gemäß Kapitel B11 der Satzung.

##### **2.2 §9 BauNVO Industriegebiet (GI)**

(1) Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

(2) Zulässig sind

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen,

Nicht zulässig sind:

- Lebensmittelmärkte und Discounter

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Zu beachten sind die Einschränkungen zum Immissionsschutz gemäß Kapitel B11 der Satzung.

### 2.3 §11 BauNVO sonstiges Sondergebiet „großflächiger Einzelhandel“

Der mit „SO1“ gekennzeichnete Bereich wird als sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ im Sinne des §11 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe mit dem Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel, d. h. mindestens 80% der Nettoverkaufsfläche müssen mit Nahrungs- und Genussmitteln ausgestattet sein.

Die Nettoverkaufsfläche muss unter 1.200m<sup>2</sup> liegen.

### 2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Planbereich 2 ist rechtsverbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

## 3 Maß der baulichen Nutzung

(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§16 - 21 BauNVO)

### 3.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt.

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) betragen jeweils 0,8.

### 3.2 Wandhöhe / Höhe der baulichen Anlagen

(§16 Abs.3 BauNVO)

Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen an der traufseitigen Außenkante Außenwand als Abstand zwischen der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (EG-RFB) bergseits (= unterer Bezugspunkt) und Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (= oberer Bezugspunkt).

Der EG-RFB darf nicht mehr als 50cm über dem geplanten Gelände liegen.

Die maximal zulässigen Wandhöhen für gewerbliche Bauten sind in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die Wandhöhe bei Wohngebäuden der Betriebsinhaber darf maximal 7,5m betragen.

Einzelne Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen-Kamine oder Antennen sind bis insgesamt 5m zusätzlich zur erlaubten Gebäudehöhe zulässig.

In begründeten Fällen können Ausnahmen zugelassen werden.

## 4 Bauweise, Baugrenzen

(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 BauNVO) Siehe Eintragungen in der Planzeichnung.

Es gilt die „abweichende Bauweise“ gem. §22 Abs.4 BauNVO. Es sind Gebäudelängen über 50m zulässig. Bei Gebäudelängen über 50m ist eine optische Gliederung des Baukörpers erforderlich.

Bauliche Anlagen sind in den Grünflächen unzulässig.

Ausgenommen hiervon:

- Einfriedungen innerhalb der privaten Grünfläche „Baugebietseinbindung“
- Wassergräben und -becken sowie unterirdische zweckdienliche bauliche Anlagen in den öffentlichen Grünflächen „Baugebietseinbindung“ und „Grünanlage“

Im GE 4:

Nur innerhalb der durch rote Linien dargelegten und durch LA markierten Flächen sind Lagerplätze und Stellplätze zulässig. Die maximale Höhe der Lagerflächen darf die maximal zulässige Höhe der Gebäude (= 5,5m) nicht überschreiten und wird auf eine Höhe von maximal 5,5m festgesetzt.

## 5 Versorgungsleitungen / Leitungsrechte

Sämtliche Versorgungsleitungen, die im Gewerbegebiet neu hinzukommen, sind unterirdisch zu verlegen.

Innerhalb der Leitungs-Schutzstreifen dürfen Baulichkeiten nicht erstellt, leitungsgefährdende Verrichtungen nicht vorgenommen, Anpflanzungen und Anlagen nicht gehalten werden, durch welche der Bestand oder der Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigt oder gefährdet wird.

Bei Überquerung der Leitungen mit schwerem Gerät ist durch geeignete bauliche Maßnahmen eine Beschädigung der Leitung zu verhindern.

## 6 Sichtdreieck mit Maßzahlen

Das Sichtdreieck ist von Anpflanzungen aller Art, Stapel, Haufen und ähnlichen mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenständen sowie Einfriedungen freizuhalten, soweit diese sich um mehr als 90cm über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Ebenso dürfen dort keine genehmigungs- und anzeigefreie Bauten oder Stellplätze errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

## 7 Anbauverbotszone, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Das Gewerbegebiet wird über einen Kreisverkehr an die Bundesstraße 2 angebunden. An der klassifizierten Bundesstraße muss auf gesetzlicher Grundlage (§9 FStrG, Bundesfernstraßengesetz) außerhalb der Ortsdurchfahrten eine Anbauverbotszone in 20 Meter Abstand von der Straße eingehalten werden.

Die Baugrundstücke sind entlang der Bundesstraße ohne Tür und Tor einzufrieden.

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind entsprechend zu beachten.

Zusätzlich zur dargestellten Zufahrt südlich des GE4.2 sind im Bereich der öffentlichen Grünfläche einzelne Ein- und Ausfahrten jedoch bis maximal 1/5 der Fläche zulässig.

## 8 Grünordnung

(§9 Abs.1 Nr.25a und 25b BauGB)

### 8.1 Allgemein

Die Pflanzarbeiten müssen im Zuge der Erschließung des Gewerbegebietes hergestellt werden und spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Erschließung beendet sein. Die Erstbepflanzung insgesamt erfolgt durch die Marktgemeinde Kaisheim. Nachpflanzung und dauerhafte Pflege auf den privaten Grünflächen übernimmt der jeweilige Grundstückseigentümer. Die Maßnahmen werden im Folgenden näher erläutert.

Die Gehölze sind bei einer Baumschule zu beziehen (in Baumschulqualität gemäß Bund deutscher Baumschulen (BdB) in genannter Qualität) und gemäß der Planzeichnung zu pflanzen. Dabei sind die Vorgaben aus DIN 18916 zu beachten.

Für die Pflanzung von Hochstämmen ist mindestens ein Pfahl-Dreibock (2,5m lange Pfähle) mit Lattenrahmen bestehend aus drei Verstrebungen (mit jeweils 50cm Länge) und Kokosstrick-Bindegut zu verwenden.

Baumbindungen dürfen die Entwicklung des Baumes nicht behindern und sind mindestens jährlich zu kontrollieren. Bei Bedarf oder bekannten Verbissproblematiken ist ein Stammschutz anzubringen.

Die Gehölze sind:

- im Wuchs zu fördern
  - stets ausreichend zu wässern
  - bei Überwachsen auszumähen
  - freiwachsend und dauerhaft biotopprägend zu pflegen und zu erhalten
- Eventuell notwendige Rückschnittmaßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Evtl. anfallender Gehölzschnitt ist von der Fläche zu entfernen.

Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist im Geltungsbereich nicht gestattet.

Ausfälle sind innerhalb eines Jahres durch Nachpflanzung zu ersetzen.

Das Nachbarrecht ist bezüglich der erforderlichen Grenzabstände in allen Fällen zu beachten. Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass Bäume in ausreichender Entfernung von den Leitungen der Versorgungsträger gepflanzt werden. Die Abstände sind bei den Versorgungsträgern zu erfragen. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen für die Leitungen erforderlich.

### 8.2 Pflanzbindungen

Die im Plan gekennzeichneten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Insbesondere ist während der Bauzeit jegliche Beeinträchtigung durch entsprechende Sicherungsmaßnahmen zu vermeiden. Leitungsgräben sind innerhalb einer Zone von 5m um die Stämme herum zur Erhaltung der Wurzelballen zu vermeiden. Bei Baumaßnahmen im Umfeld von Bäumen und Gehölzen sind die Bestimmungen der DIN 18920 zu beachten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen (Mindeststammumfang bei Hochstämmen 18-20 cm).

### 8.3 Pflanzgebote

Die im Bebauungsplan mit Planzeichen festgesetzten Pflanzgebote sind im Sinne der schematischen Planeinzeichnung mit Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen und dauernd zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind durch gleichartige innerhalb eines Jahres nach Rodung zu ersetzen (Mindeststammumfang bei Hochstämmen 18-20 cm).

Bei der Pflanzenauswahl, insbesondere bei den Gehölzen sind grundsätzlich standortheimische Arten aufgrund ihrer ökologischen Eignung und im Interesse einer angemessenen Einbindung in die Umgebung zu bevorzugen. Die Arten sind aus der nachstehenden Liste zu wählen.

Die Verwendung von standortfremden Nadelgehölzen (Koniferen) ist in den Siedlungsrandbereichen grundsätzlich untersagt. Die in der Begründung aufgeführten Pflanzlisten sind zu beachten.

**Artenliste für private und öffentliche Grünflächen****Bäume:**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus intermedia</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>

**Sträucher:**

Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Biebernellrose	<i>Rosa spinosissima</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus fragula</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

**Artenliste zur Bepflanzung des Straßenraumes****Bäume:**

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Feldulme	<i>Ulmus carpinifolia</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

**Sträucher:**

Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

## **9 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

### **9.1 Ausgleichsfläche und -maßnahmen**

Die nachfolgend aufgeführte Flurnummer wird zusätzlich zu den internen Maßnahmen als Ausgleichsfläche festgesetzt und ist diesem Bebauungsplan gem. §9 Abs.1a BauGB zugeordnet.

Im Planbereich 2 „Ausgleichsmaßnahme“ ist die externe Maßnahmenfläche dargestellt. Diese wird gemäß §9 Abs.1a BauGB diesem Bebauungsplan zugeordnet. Die nachfolgenden Maßnahmen sind Bestandteil dieses Grünordnungsplanes.

#### Fl.-Nr. 269, Gemarkung Altisheim, 1.366m<sup>2</sup>

Auf der in im Planbereich 2 gekennzeichneten Fläche auf Fl.-Nr. 269, Gemarkung Altisheim ist südlich der Kläranlage und dem bestehenden Retentionsbereich die folgende

Ausgleichsmaßnahme herzustellen und dauerhaft zu erhalten:

- Schaffung von Retentionsraum durch Bodenabtrag und Entfernung des Oberbodens von der Fläche
- punktuelle Bepflanzung mit Weiden in den Randbereichen der Fläche
- extensive Nutzung bzw. gelenkte Sukzession mit Entwicklungsziel Feuchtbiotop

Die Ausgleichsfläche beschränkt sich gemäß dem im Rahmen der 2. Änderung des Ursprungs-Bebauungsplanes ermittelten Kompensationsbedarf auf einen Flächenanteil von 1.366 m<sup>2</sup> und ist Bestandteil einer größeren Maßnahme, welche als Teil des kommunalen Ökokontos umgesetzt wird.

Die Fläche wird als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

### **9.2 Umsetzung und dingliche Sicherung**

Die Umsetzung der Maßnahmen begann bereits mit Aufstellung der 2. Änderung Bebauungsplanes.

Alle 5 Jahre nach Umsetzung ist eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen durchzuführen. Die Sicherung der Ausgleichsfläche und Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten der Marktgemeinde und sind damit nicht dinglich zu sichern.

### **9.3 Planbereich 2 „Ausgleichsmaßnahme“**

## 10 Nachrichtliche Übernahme von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes

Das Naturdenkmal "Neuhofallee" ist nachrichtlich im Planteil dargestellt. Die Bäume der Allee sind mit Pflanzbindung festgesetzt. Lücken sollen durch die Darstellung von Pflanzgeboten geschlossen werden. Insgesamt kann die Allee durch den Bebauungsplan zusätzlich geschützt und dauerhaft erhalten werden.

## 11 Immissionsschutz

Auf den gewerblichen Nutzflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente (immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel), unterschieden nach dem Tagzeitraum  $L_{EK,T}$  (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und dem Nachtzeitraum  $L_{EK,N}$  (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr), nicht überschreitet:

Teilfläche	$L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	$L_{EK,N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
SO1, GE2	60	45
GE3, GE4	63	48
GE5, GI1, GI2, GI3	65	50

Es ist nur ein Anlagenbetrieb zulässig, dessen Geräuschemissionen an der umliegenden Wohnnachbarschaft (Immissionsorte) die jeweils zutreffenden Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten. Die Immissionsrichtwertanteile errechnen sich aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der Richtlinie VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“ vom Januar 1988 mit einer Quellhöhe von 2 m über Gelände und bei ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der gewerblichen Flächen. Als Emissionsflächen sind die gewerblichen, überbaubaren und nicht überbaubaren Nutzflächen ohne Grünflächen und ohne öffentliche Verkehrsflächen maßgebend.

Der schalltechnische Nachweis zur Einhaltung der Immissionskontingente auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 ist unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung auf Veranlassung der Genehmigungsbehörde hin zu führen.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, dürfen in Ausnahmefällen errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder künftig hinzukommenden Gewerbebetrieben führt.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesstraße B 2 sind bei der Planung oder Umplanung von Wohnnutzungen auf den Flächen GI 1 und GI 3 Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Von der nordwestlichen Baugrenze ausgehend, bis 15 m in die Nutzfläche hinein dürfen an der nordwestlichen Gebäudeseite, d.h. unmittelbar zur B 2 hin, keine Fenster von Schlafräumen (Schlafzimmer, Ruheräume, Kinderzimmer) ausgerichtet werden. Bis 50 m in die Nutzfläche hinein sind Schlafräume so anzuordnen, dass sie zumindest über ein Fenster an der B 2 abgewandten Südostseite gelüftet werden können. Ist eine entsprechende Grundrissgestaltung nicht in jedem Fall möglich, ist für jeden Schlafräum zur schallschutzverträglichen Lüftung eine mechanische Lüftungseinrichtung vorzusehen.

Bei einem Bauantrag mit Wohnung ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz festgesetzten Immissionswerte sicherstellt.

Die Anforderungen der DIN 4109 an die Luftschalldämmung der Bauteile schutzbedürftiger Räume gegenüber Außenlärm (Gewerbe- und Straßenverkehrslärm) sind einzuhalten.

## **C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (BayBO)**

### **1 Abstandsflächen**

Bei der Bemessung der Abstandsflächen gelten die Vorschriften nach Art.6 der BayBO

### **2 Gestaltung der baulichen Anlagen und Freiflächen**

(Art.81 Abs.1 Nr.1 BayBO)

#### **2.1 Allgemeine Anforderungen an die Gestaltung**

Zur Bewahrung eines charakteristischen Orts- und Straßenbildes sind bauliche Anlagen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe im Sinne der anerkannten Regeln der Baukunst einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Stellung, Proportion und Gestaltung harmonisch in die umgebende städtebauliche und landschaftliche Situation einzufügen.

#### **2.2 Gestaltung der Dächer**

Zulässig sind Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von 6° - 30°.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nur als Gründächer mit mind. 5cm Substrataufbau zulässig.

Sheddächer und Oberlichter sind bei allen Werkhallen aus Belichtungs- oder Konstruktionsgründen zulässig, wobei der maximale Neigungswinkel der Verglasung 45° betragen darf. Die zulässige Höhe der Sheds (OK der Konstruktion) darf max. 2,2m über der Wandhöhe betragen.

Für Wohnungen der Betriebsinhaber ist zulässig:

- Satteldach SD und Walmdach WD, mit einer Dachneigung von 17° - 48° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von 6° - 30°
- Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sind zulässig

Die Dacheindeckung ist in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Tönen herzustellen.

Außerdem sind für gewerbliche Bauten Titan-Zinkeindeckungen in materialbedingtem Farbton zulässig.

#### **2.3 Dachaufbauten**

Für Bürogebäude sind Dachaufbauten nicht zulässig;

Für Wohngebäude der Betriebsinhaber gilt:

Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Flachdachgauben, Giebelgauben oder Zwerchbauten (Zwerchgiebel und Zwerchhäuser) sind bei Dachneigungen ab 30° zugelassen. Die Summe der Einzelbreiten darf 50% der Gesamtfirstlänge des Gebäudes jedoch maximal 5m Einzelbreite nicht überschreiten.

Bei Giebelgauben (Satteldachgauben) ist eine Dachneigung von 33° bis 42° einzuhalten.

Der First für Dachaufbauten und Zwerchbauten ist um mindestens 80cm tiefer anzuordnen als der First des Hauptgebäudes.

#### **2.4 Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen**

Es sind nur Solaranlagen bzw. Photovoltaik-Anlagen zugelassen, wenn diese parallel zur Dachfläche angebracht werden (außer bei Flachdächern).

#### **2.5 Gestaltung der Gebäude**

Baustoffe und Anstriche in grellen Farben sind an Gebäudeaußenflächen unzulässig.

## 2.6 Gestaltung der unbebauten Flächen

Das natürliche Gelände darf nur soweit verändert werden, als dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der Gebäude und Lagerflächen unumgänglich ist. Die Geländeänderungen sind in den Baugesuchen darzustellen und sind genehmigungspflichtig.

Zur Verminderung der negativen Auswirkungen von Stellplätzen auf das Klima, den Boden und auf den Wasserhaushalt ist je 5 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm einzupflanzen.

Private und öffentliche Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen wie wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengitter, Rasenpflaster, Rasenziegel, Schotterrasen, Schotter und Rasen etc. Der zulässige Versiegelungsgrad liegt bei maximal 50% der Belagsoberfläche.

Zur Durchgrünung der Gewerbe- und Industrieaufläachen ist je 400m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter großkroniger Laubbaum einzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Gliederung der Gewerbeaufläache wird in GE 2 auf Flurstück 292/13 zusätzlich die Anlage einer Baumreihe bestehend aus ca. 10 Stück standortheimischen, großkronigen Laubbäumen in Ost-West-Richtung empfohlen.

Pro angefangene 5m fenster- und torfreie Fassadenlänge ist 1 Kletter-, Rank- oder Schlingehölz zu pflanzen.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Flächen und der Außenanlagen sind im Rahmen eines Freiflächengestaltungsplanes als Bestandteil des Bauantrages nachzuweisen.

## 3 Werbeanlagen, Pylonen und Beleuchtung

(Art.81 Abs.1 Nr.2 BayBO)

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.

Werbeanlagen auf Grundstücken entlang der B2 und zu selbiger hin bedürfen der vorherigen Prüfung und Genehmigung durch das Staatliche Bauamt Augsburg. Innerhalb der 20m Bauverbotszone dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Unzulässig sind Anlagen mit bewegtem Licht.

Pro Firmengrundstück ist maximal eine Pylone bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 16m gemessen ab Oberkante Rohfußboden des der Pylone nächstgelegenen Betriebsgebäudes zulässig. Zusätzlich ist pro Firmengrundstück eine weitere Pylone bis max. 4m Höhe gemessen ab Oberkante des geplanten Geländes zulässig.

Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind energiesparende und gleichzeitig insektenschonende Lampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden.

## 4 Stellplatzrichtzahlen

(Art.81 Abs.1 Nr.4 BayBO)

Die nach der Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV, Stand 2015) erforderlichen Stellplätze sind im Zuge der einzelnen Bauvorhaben nachzuweisen.

## 5 Einfriedungen

(Art.81 Abs.1 Nr.5 BayBO)

Einfriedungen zu Nachbargrundstücken und zu öffentlichen Flächen sind in Form von Maschendraht- oder Stahlgitterzäunen (letzteres mit senkrechter Lattung) bis maximal 1,8m Höhe zulässig. Des Weiteren sind einheimische Hecken zulässig.

Entlang der Erschließungsstraßen und der freien Landschaft zugewandten Seiten sind nur verzinkte oder grün ummantelte Zäune zulässig.

## D HINWEISE

### 1 Altablagerungen / Altstandorte / Altlastbereiche

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend die zuständige Behörde zu informieren. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können.

### 2 Bodenschutz

Mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in Verbindung mit der DIN 19731 bestehen Normen, die den Umgang mit kulturfähigem Boden regeln. Im Zuge der weiteren Planung und Ausführung sind folgende Hinweise zum Schutz des Bodens zu beachten:

- Sicherung und Lagerung von Boden: Die Sicherung von Böden erfolgt möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen. Kulturfähiger Boden wird mittels bodenschonender Verfahren gesichert und in Mieten gelagert.
- Rückbau bauzeitlich beanspruchter Flächen: Von bauzeitlich beanspruchten Flächen werden ortsfremde Materialien entfernt. Verdichtungen des Unterbodens werden gelockert, um die Wasserdurchlässigkeit des Untergrundes zu gewährleisten. Der Oberboden wird möglichst am gleichen Standort sowie im Regelfall in der ursprünglichen Mächtigkeit wieder aufgetragen.

### 3 Brandschutz

Feuerwehrezufahrt, Löschwasserversorgung und Löschwasserbedarf:

Auf die Bestimmungen der BayBO hinsichtlich des Brandschutzes wird besonders hingewiesen. Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des ehemaligen Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die Feuerwehrezufahrt ist für Fahrzeuge bis 16t Gesamtgewicht und ausreichende Rettungswege sicherzustellen. Die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu beachten.

Hochspannungsfreileitungen:

Die Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministerium des Inneren vom 06.02.1981 Nr. II B 10 – 9130 (MABI Nr.: 4/1981, S. 90) bei Bauausführung zu beachten.

### 4 Denkmalschutz

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmale stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer des Grundstücks sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmalen nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen: Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abt. Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, Telefax 08271/8157-50, mitgeteilt werden. 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.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmale gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmale zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

#### Art.8 Abs.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

#### Art.8 Abs.2 Denkmalschutzgesetz (DSchG)

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## **5 Wasserwirtschaftliche Belange**

### Drainagen

Im Falle einer Beeinträchtigung z. B. durch Wurzeln von Gehölzpflanzungen bzw. Beseitigung von Sammlern und Drainagen ist eine ordnungsgemäße Ableitung sicherzustellen. Drainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

### Grundwasser / Schichtenwasser

Bei den Parzellen kann anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Je nach Höhenlage der künftigen Baukörper sind gegebenenfalls entsprechende bauliche Vorkehrungen zu treffen (z.B. wasserdichte Wanne etc.).

### Niederschlagswasserbeseitigung

Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) und die dazugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen. Das Arbeitsblatt DWA-A 138 der DWA („Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“) ist zu beachten.

Um einer Abflussverschärfung entgegenzuwirken, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen vorzusehen. Hierzu eignen sich vor allem

- Niederschlagswasserversickerung
- Ökologisch gestaltete Rückhalteteiche
- Regenwasserzisterne mit Überlauf

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableitung in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:

- Bei Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstigen gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.
- Bei Dachflächen mit stärkerer Verschmutzung.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann. Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass o. g. wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Einsatz von erdgekoppelten Wärmepumpen-Systemen

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. [http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern ([www.energieatlas.bayern.de](http://www.energieatlas.bayern.de)) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich nicht möglich.

**6 Immissionen**

Bedingt durch die unmittelbare Nachbarschaft von landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu erwarten. Diese Immissionen sind von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

**7 Gesetzlich geregelte Verpflichtungen**

Verantwortlich für die exakte Einhaltung aller Festsetzungen ist der Bauherr.

Vorentwurf vom 14.12.2015

Entwurf vom .....

Kaisheim, den .....

Kirchheim am Ries, den .....

.....

.....

Martin Scharr  
1. Bürgermeister

(Siegel)

Planungsbüro Godts

## **E VERFAHRENSVERMERKE**

### **1 Aufstellungsbeschluss**

Der Markt Kaisheim hat gem. §2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der öffentlichen Sitzung vom **15.11.2016** die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss wurde am **10.12.2016** ortsüblich bekannt gemacht.

### **2 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Das Auslegungsverfahren der 4. Änderung gemäß §3 Abs. 2 BauGB und das Auslegungsverfahren der 5. Änderung des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplanes „Gewerbegebiet Am Großen Anger – Neu“ gemäß §3 Abs.1 BauGB fließen in diese Planung mit ein.

### **3 Billigungs- und Auslegungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat am ..... den Entwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... gebilligt und die Auslegung nach §3 Abs.2 BauGB beschlossen.

### **4 Auslegung (Offenlegung)**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit Satzung und Begründung gem. §3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom ..... **bis einschließlich** ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.  
Ort und Zeit der Auslegung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht und darauf hingewiesen, dass Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können. Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §4 Abs.2 BauGB durchgeführt. Die zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen wurden mit ausgelegt.

### **5 Satzungsbeschluss**

Der Marktgemeinderat hat den Bebauungsplan i.d.F.v. .... nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren nach §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am ..... als Satzung gem. §10 Abs.1 BauGB beschlossen. Die Begründung wurde übernommen.

Kaisheim, den .....

.....

Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)

### **6 Aufgestellt / Ausgefertigt**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss des Marktgemeinderates vom ..... übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Kaisheim, den .....

.....

Martin Scharr, 1. Bürgermeister (Siegel)

## 7 In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Auf die Rechtsfolgen der §§44, 214 und 215 BauGB wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Satzung sowie zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs.4 BauGB wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus des Marktes Kaisheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Kaisheim, den .....

.....

Martin Scharr, 1. Bürgermeister

(Siegel)

### 9.3 Planbereich 2, Ausgleichsmaßnahme, (M 1:1000)

Fl.-Nr. 269(TF), Gmk. Altisheim, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2013



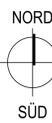
**Bestand:**  
Grünland, intensiv

**Entwicklungsziele:**  
Grünland- feucht, nass, Sukzessionsfläche

**Maßnahmen:**  
- Schaffung von Retentionsraum durch Bodenabtrag und Entfernung des Oberbodens von der Fläche  
- punktuelle Bepflanzung mit Weiden in den Randbereichen der Fläche  
- extensive Nutzung bzw. gelenkte Sukzession mit Entwicklungsziel Feuchtbiotop

 1.366m<sup>2</sup> an das Bayerische Landesamt für Umwelt gemeldete Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Am Großen Anger"

# MARKT KAISHEIM BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN "GEWERBEGEBIET AM GROSEN ANGER - NEU"



PLANBEREICH 1

## ZEICHENERKLÄRUNG FÜR FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
- GI Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
- SO Sonstiges Sondergebiet Zweckbest. "Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 BauNVO)

### MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16-21 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl
- WH 15 maximale Wandhöhe (bei Flachdach Gebäudehöhe)
- II Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

### BAUWEISE, BAUGRENZEN

(§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 22+23 BauNVO)

- Baugrenze überbaubare Grundstücksfläche nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Abweichende Bauweise

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

- Fläche für Versorgungsanlagen (z.B. für Elektrizität) (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

### GRÜNFLÄCHEN

- Öffentliche Grünfläche "Baugebietseinbindung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche "Baugebietseinbindung" (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Fläche für die Landschaft "extensive Grünlandnutzung" und "Acker" (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Pflanzgebiet für Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage empfehlenswert
- Pflanzgebiet für Gehölzgruppen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Lage empfehlenswert
- Öffentliche Grünfläche "Grünanlage" (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Fläche für die Landschaft "extensive Grünlandnutzung" und "Acker" (§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)
- Pflanzbindung für Einzelbäume § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (Naturdenkmal) (§ 9 Abs. 6 BauGB)

### VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche "Gehweg"
- Öffentliche Verkehrsfläche "Feldweg"
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

### SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Sichtflächen, von Bebauung, baulichen Anlagen, Zäunen und Aufwuchs ab 80 cm freizuhaltende Fläche
- Vermaßungslinie in Meter
- Stellung der baulichen Anlagen, eine der beiden Hauptfrüchrichtungen ist einzuhalten - zwingend - Abweichungen bis 10 Grad sind zulässig
- Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Nutzung hier: Stellung der Gebäude hier: siehe Nutzungsschablone

### Nutzungsschablone für:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse	Emissionskontingent mit Angabe des zulässigen L <sub>eq</sub> (nachts) L <sub>eq</sub> (tag)	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl	Die zugehörige Kontingenzfläche ist die in der Tabelle festgelegte bzw. sonstige Sonderregel in a.V. ohne Grünfläche und ohne öffentliche Verkehrsflächen	Wandhöhe	Abweichungen
GE I	1	63/48 dB(A)/m <sup>2</sup>	0,8	0,8	siehe Satzung	WH 10,0	a
GE II	2	63/48 dB(A)/m <sup>2</sup>	0,8	0,8	siehe Satzung	WH 12,0	a
GI II	2	60/45 dB(A)/m <sup>2</sup>	0,8	0,8	siehe Satzung	WH 12,0	a
SO II	2	60/45 dB(A)/m <sup>2</sup>	0,8	0,8	siehe Satzung	WH 12,0	a

### HINWEISE / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Bestehende Flurstücke mit Nummer
- Bestehende Haupt- & Nebengebäude
- Angabe der Höhe in Meter über NN
- Grundstücksenteilung (unverbindlich)
- bauliche Anlagen (unverbindlich)
- Fahrbahnrand Bundesstraße 20m anbaufreie Zone
- 10m anbaubereichschränkungszone
- Begrenzungslinie für die Errichtung von Lagerplätzen
- Böschungen
- Flächen für die Regenwasserrückhaltung (Lage unverbindlich)
- Vorschlag für den Graben
- Bestehende unterirdische 20kV Versorgungsleitung der LEW

Hinweis: Der Satzungstext enthält weitere Festsetzungen

### BEKANNTMACHUNGSVERMERK

Der Satzungsbeschluss wurde am .....  
öffentlich bekannt gemacht. Mit der  
Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Auf die Rechtsfolgen der §§ 44, 214 und 215 BauGB  
wurde hingewiesen.

Der Bebauungsplan mit integriertem  
Grünordnungsplan, Begründung, Umweltbericht und  
Satzung sowie zusammenfassender Erklärung nach  
§ 10 Abs 4 BauGB wird seit diesem Tage zu den  
üblichen Dienststunden im Rathaus der  
Marktgemeinde Kaisheim zu jedermanns Einsicht  
bereithalten und über dessen Inhalt auf Verlangen  
Auskunft gegeben.

Kaisheim, den .....

.....  
Martin Scharf, 1. Bürgermeister (Siegel)

### HERKUNFT DER GRUNDLAGEN

AMTL. DIGITALE FLURKARTE (05/2014)  
© Bayerische Vermessungsverwaltung  
© www.godaten.bayern.de (20.05.2014)  
VERMESSUNGSTECHNISCHE GRUNDLAGE  
UND PLANUNG DER BUNDESSTRASSE 2  
Staatliches Bauamt Augsburg (28.04.1998)  
VERMESSUNGSTECHNISCHE ERGÄNZUNGEN  
INGENIEURBÜRO EIBL, DONAUWÖRTH  
BISHERIGER BEBAUUNGSPLAN PLANVERFASSER  
LUTZ & PARTNER PLANUNGSGRUPPE  
HPC HARRIS PICKEL CONSULT AG



VORHABEN:  
**BEBAUUNGSPLAN  
MIT INTEGRIERTEM  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
"GEWERBEGEBIET AM  
GROSEN ANGER - NEU"**  
DER GELTUNGSBEREICH UMFASST DIE  
FLURNUMMERN 1275/1 (TF), 1275/2 (TF), 1275/3 (TF),  
1275/4 (TF), 1275/5 (TF), 1275/6 (TF) UND  
1275/7 (TF). GEMÄRKTUNG: SÜDOSTRASSE  
SOWIE DIE FL.-NRN. 104 (TF),  
105 (TF), 106/2 (TF), 105/3,  
281/2 (TF), 289/1 (TF), 289/3 (TF),  
289/5, 289/6 (TF), 292, 292/4 (TF),  
292/5, 292/6, 292/7 (TF), 292/8,  
292/9, 292/10, 292/11, 292/12,  
292/13, 292/14, 292/15, 292/16,  
292/17, 292/18, 292/19, 292/20,  
292/21, 292/22, 292/23, 292/24,  
292/26, 292/29, 292/30, 292/31,  
292/32, 292/33, 292/34, 292/35,  
292/36, 292/37, 292/38, 292/39,  
292/40, 292/41, 292/43, 292/44,  
292/45, 292/46, 298/8 (TF) UND  
298/10 (TF) GEMÄRKTUNG KAISHEIM

### BEBAUUNGSPLAN

MAßSTAB: 1:1000  
VORENTWURF VOM 14.12.2015  
ENTWURF VOM 07.11.2017



VERFASSER: PLANUNGSBÜRO GÖDT'S  
Hauptbüro/Postanschrift:  
Römerstraße 6,  
73467 Kretzheim am Ries  
Telefon 0736292-0517  
E-Mail info@godts.de  
Zweigstelle/Donau-Ries  
Hauptstraße 70, 86641 Rain  
Stadtplanung - Landschaftsplanung - Umwelplanung

