GEMEINDE AITRANG

BEBAUUNGSPLAN

„GEWERBEGEBIET AN DER BAHNLINIE“

TEXTTEIL

Schongau, den **02.06.2025**
geändert
Endfassung

Städtebaulicher Teil

HÖRNER & PARTNER
ARCHITEKTURBÜRO
Architektur + Stadtplanung
An der Leithe 7
86956 Schongau
Tel.: 08861/933700
mail: info@architekturhoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil

FREIRAUM SCHMID GmbH
Wiesmühle 1
87634 Obergünzburg
Tel.: 08372-9239930
kontakt@freiraum-schmid.de

Präambel

Die Gemeinde Aitrang, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2025 aufgrund von §§ 2, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 4 und 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), jeweils in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet am alten Güterbahnhof“ als

S A T Z U N G

§ 1
Inhalt des Bebauungsplans

Für das Gebiet innerhalb des in der Zeichnung dargestellten Geltungsbereiches des Bebauungsplans gilt die vom Architekturbüro Hörner & Partner, An der Leithe 7, 86956 Schongau, ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung und Begründung in der Fassung vom xx.xx.2025 die zusammen mit nachstehenden Vorschriften die Satzung bildet.

Das Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 2485 TF, 248/6, 178/7, 178/50 und 178/51

§ 2
Festsetzungen durch Text

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.3 Unzulässig sind
Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3
Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Abs. 2 Nr. 5
Agglomerationen für Einzelhandelsbetriebe im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern.

1.4 Unter Hinweise auf § 1 Abs. 6 BauNVO werden nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Dabei ist pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück, unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betriebe, auf dem Grundstück nur eine Wohnung, die gegenüber dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, zugelassen.

- Die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke werden ausgeschlossen

- Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Baugrenzen, Vollgeschoße und der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt.

2.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 80 % für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen überschritten werden, jedoch nur bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8.

2.3 Die max. Wandhöhen sind verbindlich in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante des festgesetzten fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand. Die Höhe Oberkante des festgesetzten fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird durch eine absolute Höhenangabe ü.NN in der Planzeichnung festgesetzt.

Für untergeordnete Nebengebäude, wie Aufzugschacht, Siloanlagen oder dgl. kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung bis maximal 0,5 m überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Nebengebäude müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

3. Bauweise

3.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die abweichen Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Baugebiet sind Gebäudekörper über 50 m zulässig, wobei die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der BayBO einzuhalten ist.

4. Garagen, Stellplätze, Verkehrsflächen und Nebengebäude

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in Gebäude zu integrieren oder anzubauen.

4.2 Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten privaten Grünflächen.

4.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl ausnahmslos auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

5. Gestaltung der Gebäude

5.1 Gebäude sind mit einem Pultdach mit einer Dachneigung von 5^0 - 15 °, sowie mit Satteldächern mit einer Dachneigung von 12^0 – 22^0 zu errichten.

5.2 Bei Pultdächern wird eine maximale traufseitige Wandhöhe von 6,0 m und eine maximale Firsthöhe von 9,25 m, bei Satteldächern eine maximale Wandhöhe von 6,0 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird von der Oberkante des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoss bis Oberkante Dachhaut in Verlängerung der Außenwand gemessen. (Siehe Systemschnitt)
Die Höhe der Oberkante des Fertigen Fußbodens im Erdgeschoss wird durch eine absolute Höhenangabe in der Planzeichnung festgesetzt.
Soweit die Gebäude bei einer Büro- oder Wohnungsnutzung mit Geschossen ausgebildet werden sind. max. 2 Geschosse (abhängig von Wandhöhe) zulässig.

5.4 Gebäudekörper über 50 m Länge sind zu gliedern.

5.5 Außenwandflächen sind zu verputzen, mit einer Holzschalung oder mit nicht reflektierendem Verkleidungsmaterial zu verkleiden, Für die Farbgebung sind nur Anstriche oder Materialien in gedämpften Erdfarben (Grau, grün, braun) zulässig. Andere Farben dürfen nur an untergeordneten Bauteilen (Türen. Fenster etc.) verwendet werden. Es wird empfohlen Fassadenteile zu begrünen.

5.6 Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständerungen zulässig.
Photovoltaik Fassadenelemente sind bis maximal 50% der Fassadenfläche zulässig.

5.7 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Werbeanlagen

6.1 Werbeanlagen dürfen nicht freistehend, sondern müssen den Gebäuden zugeordnet sein. Hiervon abweichend ist pro Grundstück eine freistehende Werbeanlage bis zu einer Höhe von max. 3,0 m im Gebäudeeingangs oder Zufahrtsbereich zulässig.

6.2 Die Werbeanlagen müssen mit ihrer Oberkante mindestens 2.0 m unter OK Attika oder Traufe und dürfen nicht auf einem Dach angebracht werden.

Sie dürfen durch Größe und Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht stören. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden. Senkrechte Fahnen- und Kletterschriften, blinkende, und bewegliche Werbeanlagen, sind unzulässig.

6.3 Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.

6.4 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr) ist nicht erlaubt.
Die Beleuchtung von Gebäuden ist hinsichtlich Stärke und Höhe (nur Erdgeschoßbereich) auf das Notwendige zu reduzieren.
Es dürfen nur unauffällige Farben verwendet werden.

6.5 Werbeanlagen auf bzw. am Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig.

7. Einfriedungen

7.1 Als Einfriedungen sind sockellose Zäune in transparenter Ausführung (Maschendraht, Stabgitter, etc.) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Gelände einhalten.

8. Aufschüttungen und Abgrabungen

8.1 Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Umfang ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weit möglichst zu erhalten. Zurückhaltende Bodenmodellierungen zur besseren landschaftlichen Einbindung der Gebäude sind hiervon nicht betroffen. Höhendifferenzen sind durch natürliche Geländeverzüge und Böschungen auszugleichen.

8.2 Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018] und die DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmateriales anzuwenden.

Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzrechtes (insbes. § 12 BBodSchV) und/oder die für Bayern geltenden Regeln (Eckpunktepapier, LAGA M 20 1997) zu beachten. Bei einer ev. erforderlichen Beseitigung sind die Vorgaben der DepV maßgeblich.

10. Festsetzungen der Grünordnung

Der Bebauungsplan sieht im Süden des Geltungsbereichs grünordnerische Maßnahmen vor.
Hier soll parallel zu der Gebäudeanlage und der Bahnlinie eine Eingrünung der Anlage mit Baum- und Strauchpflanzungen erfolgen.

In der Freiflächengestaltung sind im gesamten Bebauungsplanumfang folgende Ziele zu beachten:

- Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen.

- Zur Einbindung des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.

- Durch die Verwendung von standortgerechten, heimischen Gehölzen und die Schaffung naturnaher Elemente entsteht ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Zum Einsatz kommen somit ausschließlich heimische Gehölzarten. Im Unterwuchs wird eine blütenreiche magere Wiese entwickelt. Dadurch entstehen naturnahe Strukturen, die neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen bieten.
In der Hangfläche zwischen den Gebäuden wird die Begrünung reduziert um eine diversere Grünstruktur zu gewinnen.

10.1 Pflanzgebot 1
Auf der Fläche des Pflanzgebotes (Grünflächen zur Eingrünung des Grundstücks im Süden, zugleich interne Ausgleichsfläche) ist die Pflanzung (Bäume und Sträucher/Heister) gemäß Pflanzschema des Grünordnungsplanes durchzuführen, Hierbei sind die Arten und Qualitäten der Artenliste zu verwenden.
Bei Ausfall eines oder mehrere Gehölze müssen Gehölze entsprechender Qualität nachgepflanzt werden.

10.2 Anfallender Oberboden sowie kulturfähiger Unterboden ist wieder zu verwenden. Er ist sachgerecht zwischen zu lagern.

10.3 Bei Pflanzungen im Bereich von Erdkabeln ist ein Schutzabstand von 2,5 m einzuhalten. Sollte dieser Abstand im Einzelfall unterschritten werden, so sind in Absprache mit dem Kabeleigentümer entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen.

10.4 Offene Betriebsflächen oder Lagerflächen sind in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Lediglich die stark befahrenen und verschmutzungsgefährdeten Flächen dürfen versiegelt werden.

10.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Ziff. 20 BauGB)

Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist im Bebauungsplanverfahren die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleit-planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen, d.h. im Bebauungsplan sind sowohl Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen als auch geeignete Ausgleichsmaßnahmen aufzuzeigen.

10.6 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Schutzgütern

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen

Schutzgut	Eingriff	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
Boden	Bodenversiegelung	Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Verkehrsnebenflächen.
Wasser	Bodenver-Siegelung	Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im Bereich von Verkehrsnebenflächen.
Luft		Verbesserung von kleinklimatischen Verhältnissen durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen.
Flora / Fauna	Beeinträchtigung der Lebensräume	Anreicherung der Lebensräume durch die Neuanlage von ökologisch bedeutsamen Lebensräumen durch Pflanzung von heimischen Gehölzen im Rahmen der grünordnerischen Maßnahmen.
Kultur- und Sachgüter	Bodenarbeiten / Überbauung	Sollten im Rahmen der Bauarbeiten Bodendenkmäler bzw. archäologische Funde erbracht werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.
Landschaftsbild	Ortsbild Fernwirkung	Durch die entsprechenden grünordnerischen Maßnahmen bzw. Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine Reduzierung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild bzw. Ortsbild geschaffen.

Darüber hinaus erfolgt die Erschließung besonders flächensparend. Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen werden dadurch vermieden.

10.7 Artenschutz

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplanverfahrens sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutze der vorhandenen Arten umzusetzen.

Eine Eidechsenkartierung liegt für diesen Bebauungsplan nicht vor. Jedoch ist ein Vorkommen nicht auszuschließen. Daher sind Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen zu ergreifen.

Lebensräume für Eidechsen, die nicht vom Eingriff betroffen sind, aber durch die Bauarbeiten beeinträchtigt werden könnten, sind als Tabuflächen auszuweisen. Diese sind eindeutig zu kennzeichnen und zu sichern (Bauzaun).

10.8 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“, der im Januar 2003 vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegeben wurde.

10.8.1 Beschreibung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Trotz der vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen führt der Bebauungsplan „Gewerbegebiet an der Bahnlinie“ zu einem Eingriff in Natur und Landschaft nach § 8 BNatSchG. Dabei ist von folgenden Auswirkungen des Bauvorhabens auszugehen:
Im Bereich der geplanten Gebäude und Straßen wird der vorhanden Boden weiter versiegelt und verliert somit dauerhaft seine Lebensraum- und Filterfunktion.

· Durch die Flächenversiegelung und die konzentrierte Versickerung auf anderen Flächen wird die Grundwasserneubildung nur geringfügig beeinträchtigt.

· Während der Bauarbeiten kann es durch Stoffeinträge zu Beeinträchtigungen der Grundwasserqualität kommen. Diese können durch entsprechende Vorsichtsmaßnahmen jedoch verhindert werden.

· Durch die Überbauung verliert die Fläche ihre Funktion als Kaltluftentstehungsbereich.

· Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist durch die Bebauung aufgrund der Vorbelastungen (geringe Ortsrandeingrünung, bestehende ähnliche Gebäude auf dem Grundstück) nur gering.

10.8.2 Bewertung der Ausgleichbarkeit

Der mit der Ausweisung des Bebauungsplangebietes verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird als ausgleichbar eingestuft, da keine besonders

wertvolle oder seltene Bodenarten oder -typen (z.B. Moorböden) betroffen sind.

· davon auszugehen ist, dass die Auswirkungen auf das Grundwasser lokal begrenzt sind, da der Großteil des Grundwassers unter dem Baugebiet hindurchfließen kann.

· im Gebiet keine bedeutende Kaltluftbahn mit besonderer Ausgleichsfunktion für Aitrang liegt.

· keine wertvollen Lebensräume und keine bedeutenden Arten betroffen sind und das Baugebiet in Bezug auf das Landschaftsbild keine hohe Bedeutung hat.

Die neu zu bebauenden Flächen werden bezüglich Ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild als Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) eingestuft (Liste 1 a des Leitfadens).
Die Ermittlung der Schwere des Eingriffs erfolgt ebenfalls nach dem „Leitfaden“. Für den Geltungsbereich wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Folglich ist das Gebiet dem Typ A (Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, vgl. Abb. 7 des Leitfadens) zuzuordnen.
Die Zusammenführung der beiden Komponenten, Bedeutung des Bestandes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie I, Gebiete geringer Bedeutung) sowie Schwere des Eingriffs (Typ A, hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad) ergibt eine Bandbreite möglicher Kompensationsfaktoren (nach Abb. 7 Leitfaden) zwischen 0,3 und 0,6.

Für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 angesetzt. Damit ergibt sich folgender Ausgleichsflächenbedarf:

Gebäude 1	563	m²		
Gebäude 2	829	m²		
Befestigte Fläche Neu	2.449	m²		
	3.847	m²	x 0,3 =	1.154m²

10.8.3 Ausgleichsmaßnahmen

Grundsätzliches Ziel von Ausgleichsmaßnahmen nach § 15 BNatSchG ist es, projektbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Die festgelegten Ausgleichsmaßnahmen müssen so ausgelegt werden, dass nach einer angemessenen Übergangszeit das Gleichgewicht und die Funktionen im Naturhaushalt wiederhergestellt sind. Die geplanten Ausgleichsflächen werden dabei der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und durch entsprechende Gestaltung und Pflegemaßnahmen gegenüber dem Bestand in eine höhere ökologische Wertigkeit überführt.

Art und der Umfang der durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen werden innerhalb des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan verbindlich festgesetzt. Notwendige Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen werden ebenfalls formuliert und sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

In diesem Fall wird der gesamte Ausgleichsflächenbedarf innerhalb des Bebauungsplans erbracht. Die Fläche wird im Bestand als Böschung intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Aufwertung soll durch eine Heckenpflanzung gem. Grünordnungsplan auf einer Länge von ca. 204m und etwa 7,2m Breite in der Abwicklung stattfinden.

Mit dieser Ausgleichsfläche kann der Bedarf von 1154m² abgedeckt werden.

11 Lärmimmissionsschutz

11.1 Außenwohnbereiche

Mögliche Außenwohnbereiche wie Terrassen, Balkone und vgl. sind in Richtung Süden zu orientieren.

11.2 Schlafräume

Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung zu versehen. Auf die Anordnung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn der Einbau von zentralen oder dezentralen Raumluftanlagen vorgesehen wird.

12. Oberflächenwasser

- Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten.
- Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten, befestigten Flächen (auch Dachflächen) muss gesammelt und über die zentralen Versickerungsanlagen ordnungsgemäß nach DWA A 138-1 versickert werden. Die Versickerung muss breitflächig und über eine mindestens 0,30 m mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Dies gilt auch für Überläufe von Regenwassernutzungsanlagen. Versickerungsanlagen ohne Oberbodenpassage sind nicht zulässig.
- Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen, bei denen z.B. aufgrund der Höhenlage keine Ableitung zu einer zentralen Versickerungsanlage möglich ist, ist über eine Rückhaltung gedrosselt in den öffentlichen Mischwasserkanal einzuleiten.
- Die Niederschlagswassernutzung zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung wird empfohlen.
- Versickerungsanlagen dürfen aufgrund der Belastung des Untergrunds nicht auf dem Plateau errichtet werden, sondern ausschließlich auf den tiefer gelegenen Flächen.
- Für die Entwässerung von Flächen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bzw. Flächen, die in den Anwendungsbereich der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) fallen, ist eine Einzelfallabstimmung mit der zuständigen Behörde erforderlich.

- Der überwiegende Teil des Satzungsgebiets liegt in der weiteren Schutzzone eines Wasserschutzgebiets. Diesbezügliche Vorgaben sind für alle Vorhaben, die das Grundwasser beeinflussen können, vorab mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

§ 3
Hinweise

1. Kommen bei der Verwirklichung von Bauvorhaben Bodendenkmäler zutage, unterliegen sie der Meldepflicht gemäß Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes. Sie sind dann unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bekanntzugeben.

2. Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8, 66672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen.

3. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

4. Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.

5. Bei Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser sind die Regeln der Technik, insbesondere Arbeitsblatt ATV-DVWK-A138 und die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.

6. Schalltechnische Hinweise

   Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der emplan
   vom 10.06.2024 Projekt-Nr.: 20241684 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

6.1 Abweichungen von den Regelungen in Kap. 5.1 sind möglich, soweit der erforderliche Schutzanspruch für Außenwohnbereiche durch vorgehängte Fassaden, verglaste Loggien oder vergleichbare Konstruktionen nachgewiesen wird, die die Einhaltung des Beurteilungspegels von 65 dB(A) tags gewährleisten oder wenn im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens die Einhaltung des Beurteilungspegels von 65 dB(A), tags anderweitig nachgewiesen wird.

6.2 Abweichungen von den Regelungen in Kap. 5.2 sind möglich, wenn die Einhaltung des Beurteilungspegels von 45 dB(A), nachts für die Schlaf- und Kinderzimmer im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens anderweitig nachgewiesen wird.

6.3 Es gelten grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. Im Rahmen des Freistellungs- bzw. Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109 zusammen mit den Antragsunterlagen für die Bebauung nachzuweisen.

6.4 Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Emissionskontingente L_{EK} nachweist.

7. 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 auf den anschlusspflichtigen Grundstücken 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 Ostallgäu zu überlassen.

8. Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

9. Auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion Ostallgäu wird hingewiesen. Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:
a) Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken - DIN 14090
b) Öffentliche Flächen
c) Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW
d) Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen
e) Bebauung
f) Planzeichen

10. Vorschlag Artenlisten für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

<u>10.1 Artenliste 1 (private Pflanzgebotsflächen, Feldgehölz)</u>

Hochstamm, 3xv., StU. 16-18 cm:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher verpflanzt 60-100 cm, o.B.:

Berberis vulgaris	*gewöhnliche Berberitze*
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Für die Pflanzungen in öffentlichen Grünflächen und in ökologischen Ausgleichsflächen ist autochthones Pflanzenmaterial zu verwenden mit Herkunftsnachweis per Zertifikat.

11. Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Der vorgenannte Freiflächengestaltungs- bzw. Grünordnungsplan hat folgende Inhalte aufzuweisen:

- Die Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.
- Fahr-, Geh-, Lager-. Stellplatz- und Bebauungsbereiche sind darzustellen und mit Gestaltungshinweisen wie Materialverwendung zu versehen.
- Feuerwehr- und sonstige Umfahrten sind bei Bedarf einzutragen.
- Bereiche, die zur Lagerung von umweltgefährdenden Materialien genutzt werden sollen, sind darzustellen unter Angabe der Gefahrenart.
- Die Pflanzmaßnahmen sind mit Art, Qualität und Pflanzort anzugeben.

  Die Arten sind entsprechend den Bebauungsplanfestsetzungen zu verwenden.
- Einfriedungsverläufe und -arten sind im Plan darzustellen.
- Oberflächenentwässerungen sind mit Einzugsbereich im Plan darzustellen.

12. Erschütterungsschutz

12.1 Aus gutachterlicher Sicht wird dazu geraten, die Ergebnisse der erschütterungstechnischen Untersuchung mit der Umsetzung des Bebauungsplans bei der Maßnahmenplanung zu berücksichtigen.

12.2 Bei der Aufstellung erschütterungsempfindlicher Anlagenkomponenten ist auf eine geeignete schwingungstechnische Entkopplung zu achten.

14. Wasserwirtschaftliche Hinweise

14.1 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

§ 4
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Aitrang,

Michael Hailand
Erster Bürgermeister