



# Gemeinde Oberostendorf

Landkreis Ostallgäu

## Bebauungsplan Nr. 11 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet - Ost Lengenfelder Straße“

### Textliche Festsetzungen

### Endgültige Planfassung

Stand: 12.04.2022

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

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

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## SATZUNG

### der Gemeinde Oberostendorf für den Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße“

Die Gemeinde Oberostendorf erlässt aufgrund der § 2 Abs. 1 und § 10 **Baugesetzbuch** (BauGB) i.V.m. § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (GBl. I S. 4147) geändert worden ist, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - BauNVO) Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, dem Art. 4 des **Bayerischen Naturschutzgesetzes** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist, dem **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG), in der Fassung vom 29. Juli 09 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), dem Art. 23 **Gemeindeordnung** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und der **Bayerischen Bauordnung** (BayBO) der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 25. Mai 2021 (GVBl. S. 286) geändert worden ist

den **Bebauungsplan Nr. 11 – 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Straße“ - als Satzung.**

#### § 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan Nr. 11 - 2. Änderung und Erweiterung „Gewerbegebiet Ost – Lengenfelder Straße“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Festsetzungen durch Text) und der Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung mit Legende in der Fassung vom 12.04.2022.
- 1.2 Beigefügt sind:
  - die Begründung, in der Fassung vom 12.04.2022.
  - Anlage 1: Themenkarte Eingriffs- und Ausgleichsermittlung vom 12.04.2022
  - Anlage 2: Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 162, Gmkg. Lengenfeld vom 12.04.2022
  - Anlage 3: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 729, Gmkg. Lengenfeld vom 12.04.2022
  - Anlage 4: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 114, Gmkg. Unterostendorf vom 12.04.2022
  - Anlage 5: Einziehung und Widmung Wege, vom 12.04.2022.
  - Anlage 6: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost - Lengenfelder Straße“ in der Gemeinde Oberostendorf vom 17.08.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 42 Seiten
  - Anlage 7: Geruchsimmissionsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost - Lengenfelder Straße“ der Gemeinde Oberostendorf, Landkreis Ostallgäu vom 19.02.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 56 Seiten

- Anlage 8: Stellungnahme zu den Einwänden und Anmerkungen der Landwirte, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Immissions-schutzbehörde des LRA Ostallgäu zum Geruchsimmissionsgutachten ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021 „Aufstellung des Bebauungsplans `Gewerbegebiet Nordost – Lengenfelder Straße` der Gemeinde Oberostendorf im Landkreis Ostallgäu“, vom 30.07.2021, ACCON GmbH, Greifenberg, 8 Seiten
- Anlage 9: Baugrunduntersuchung „Erschließung des Gewerbegebietes „Lengenfelder Straße“ in Oberostendorf“ vom 24.08.2021, Ing. – Ges. ICP Geologen und Ingenieure für Wasser und Boden, Altusried, 27 Seiten

- 1.3 Die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ersetzt innerhalb des Überlappungsbereiches alle früheren Bebauungspläne einschließlich ihrer Änderungen vollständig.
- 1.4 Der räumliche Geltungsbereich der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 47, 47/3, 47/4, 311/5 (TF), 311/6, 311/10 (TF), 311/12 (TF), 313, 313/1, 314/2, 314/4, 314/5, 314/7, 314/8, 315 („Gartenäckerweg“) und 315/1 sowie die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.-Nrn. 311/15, 311/2 und 312 („Innerer Hahnenbichelweg“); jeweils der Gemarkung Oberostendorf.

## § 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO § 1 Abs. 3 und 4) folgende Baugebiete festgesetzt:

- 2.1.1 Das mit MI gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 6 BauNVO festgesetzt als Mischgebiet.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2

- 2.1.2 Das mit GE gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 8 BauNVO festgesetzt als Gewerbegebiet.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet Ost - Lengfelder Straße"

2.2 Betriebsleiterwohnen

2.2.1 Im Gewerbegebiet GE<sub>B</sub> sind pro Betrieb bzw. Betriebsgrundstück unabhängig von der Zahl der Betriebsinhaber, Gesellschafter oder Betriebe auf dem Grundstück jeweils nur eine Wohnung zulässig. Sie ist in den jeweiligen Gewerbebetrieb als zusammengebaute, gestalterische Einheit zu integrieren.

2.2.2 In den übrigen Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig.

**§ 3 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Im Mischgebiet darf ein Wohngebäude nicht mehr als drei Wohnungen aufweisen. Ein Doppelhaus darf insgesamt nicht mehr als zwei Wohnungen aufweisen (eine Wohnung je Doppelhaushälfte).

**§ 4 Maß der baulichen Nutzung**

4.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ), Geschoßflächenzahlen (GFZ), Wandhöhen (WH) sowie das Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

4.2 Im Gewerbegebiet GE 2.1 und 2.2 gelten die eingetragenen Zahlen als Obergrenzen im Sinne von § 17 BauNVO.

4.3 Im Gewerbegebiet GE<sub>B</sub>, GE 1 und GE 2.3 sowie im Mischgebiet ist eine Überschreitung der GRZ um maximal 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

4.4 Wand- und Gesamthöhen sowie die Anzahl der Vollgeschosse werden folgendermaßen

Gebiet	Wandhöhe	maximale Gesamthöhe	Anzahl der Vollgeschosse
GE <sub>B</sub>	6,50 m bei Satteldach (maximal) 6,50 m - 7,50 m bei Pultdach (maximal)	--	II
GE 1.1	9,50 m (maximal)	13,00 m	III
GE 1.2	9,50 m (maximal)	13,00 m	III
GE 1.3	12,50 m (maximal)	13,00 m	IV
GE 2.1 und 2.2	6,50 m (maximal)	12,00 m	II
GE 2.3	9,50 m (maximal)	13,00 m	III
MI 1	6,50 m (maximal)	12,00 m	II
MI 1.1	6,50 m bei Satteldach (maximal) 7,50 m bei Pultdach (maximal)	12,00 m bei Satteldach	II
MI 2	5,80 m (mindestens) 6,50 m (maximal)	12,50 m	II

4.5 Die Wandhöhe ist bei Pult- und Satteldächern das traufseitige Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Bei Flachdächern das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika).

- 4.6 Für untergeordnete Bauteile wie insbesondere Aufzugschacht, Siloanlage, Spänebunker, Schlauchturm oder dergleichen kann die vorgeschriebene Wandhöhe und Dachneigung überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Bauteile müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

## **§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise**

- 5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
- 5.2 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO
- 5.3 Im Mischgebiet MI 1.1 gilt die abweichende Bauweise mit der Maßgabe, dass an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf und die Hausformen eine Länge von 80 m nicht überschreiten dürfen.
- 5.4 Im Gewerbegebiet GE 1.1, 1.2, 1.3 und 2.3 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 mit der Abweichung, dass Hausformen eine Länge von 150 m nicht überschreiten dürfen.
- 5.5 Im Gewerbegebiet GE 2.1 und 2.2 gilt die offene Bauweise.
- 5.6 Im Mischgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

## **§ 6 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung**

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

## **§ 7 Ausschluss der Genehmigungsfreistellung für alle handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben**

- 7.1 Im Mischgebiet MI 1 und MI 2 werden sämtliche handwerklichen und gewerblichen Bauvorhaben von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

## **§ 8 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze**

- 8.1 Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 8.2 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 8.3 Die Gestaltung der Garagen und Nebengebäude im Mischgebiet muss mit den Hauptgebäuden übereinstimmen.
- 8.4 Im Mischgebiet sind Dachterrassen auf Garagen zulässig. Nicht jedoch auf Grenzgaragen.

## § 9 Notwendige Stellplätze

- 9.1 Im Gewerbegebiet sind 1,5 Stellplätze je 2 Beschäftigte auf dem Grundstück nachzuweisen. Die Anzahl ist aufzurunden.
- 9.2 Bei Nutzung von Räumlichkeiten zu Schulungszwecken sind zusätzlich je 30 m<sup>2</sup> Schulungsraum 1 Stellplatz nachzuweisen, mindestens jedoch 3 Stellplätze.
- 9.3 Im Mischgebiet sind bei Wohnbebauung mindestens zwei Stellplätze pro Wohneinheit auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Garagenvorplätze zählen dabei nicht als Stellplätze. Im Übrigen ist die Garagen- und Stellplatzverordnung GaStellV anzuwenden in der jeweils aktuell gültigen Fassung.
- 9.4 Die Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenfugen-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) auszuführen. Sofern aus Gründen der Barrierefreiheit erforderlich (z. B. Behindertenstellplätze), sind auch andere Beläge zulässig.

## § 10 Gestaltung der Gebäude

- 10.1 Für sämtliche Gebäude, ausgenommen untergeordnete Nebengebäude und Garagen bis zu einer Grundfläche von 45 m<sup>2</sup>, sind in den jeweiligen Gebieten folgende zugeordnete Dachformen, Dachneigungen und Ausführungen zulässig:

Gebiet	zulässige Dachform	maximal zulässige Dachneigung	Dachaufbauten	Dach-begrünung
GE <sub>B</sub>	symmetrisches Satteldach Pulldach	10° bis 23°	keine	--
GE1.1	symmetrisches Satteldach	bis einschließlich 35°	keine	--
GE1.2	symmetrisches Satteldach Pulldach Flachdach	Bis einschließlich 23°	keine	ja
GE 1.3	Pulldach Flachdach	bis einschließlich 23°	keine	ja
GE 2.1 und 2.2	symmetrisches Satteldach	bis einschließlich 35°	keine	--
GE 2.3	symmetrisches Satteldach Pulldach Flachdach	bis einschließlich 35°	keine	ja
MI 1	symmetrisches Satteldach	bis einschließlich 45°	Dachgaube oder Zwerchgiebel ab 35°	--
MI 1.1	symmetrisches Satteldach Pulldach	bis einschließlich 45°		
MI 2	symmetrisches Satteldach	35° bis 45°	Dachgaube oder Zwerchgiebel	--

- 10.2 Symmetrische Satteldächer sind mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
- 10.3 Im Mischgebiet sind Dachaufbauten als Zwerchgiebel oder Dachgaube ausschließlich zulässig, wenn folgende Vorgaben eingehalten werden:
- die Summe der Dachaufbauten nicht mehr als 1/3 der Dachbreite beträgt,
  - wenn die Gaube / der Zwerchgiebel mit Satteldach oder als Schleppgaube ausgeführt wird,
  - wenn ausschließlich eine Gauben-Art verwendet wird,
  - wenn der Abstand des Gaubenfirstes zum First des Hauptdachs mindestens 50 cm - senkrecht gemessen - beträgt,
  - die Einzelbreite der Gaube / des Zwerchgiebels maximal 4,00 m beträgt,
  - der Abstand zum Ortgang mindestens 2,00 m beträgt.
- 10.4 Als Deckungsmaterial / Dacheindeckung sind reflektierende, leuchtende und grellfarbige Materialien unzulässig. Die Dacheindeckung ist aus einheitlichen, gleichartigen Materialien in naturroten, braun-roten bzw. grauen Farbtönen auszuführen. (Photovoltaikanlagen bleiben davon unberührt).
- 10.5 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 15 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind nicht zulässig.
- 10.6 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente und glänzenden Oberflächen (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) unzulässig.
- 10.7 Doppelhäuser sind mit gleichen Gebäudefluchten zur Erschließungsstraße, gleicher Dachneigung, Wandhöhe, Dacheindeckung und einem durchgängigen First auszuführen.

## § 11 Werbeanlagen

- 11.1 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind den Gebäuden zuzuordnen. Ausgenommen sind Werbefahnen, der Preismast der Tankstelle und Werbestelen / Werbepylone.
- 11.2 Werbefahnen, Preismasten und Werbestelen / Werbepylone an den Erschließungsstraßen haben einen Mindestabstand von 5,0 bis zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- 11.3 Werbefahnen und Preismasten sind bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig.
- 11.4 Werbestelen / Werbepylone sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,75 m und einer maximalen Breite von 1,00 m zulässig.
- 11.5 Werbeanlagen am Gebäude dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoß Fußboden angebracht sein.
- 11.6 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.

- 11.7 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren.
- 11.8 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- 11.9 Innerhalb der Sichtdreiecke sind Werbeanlagen unzulässig.

## § 12 Einfriedungen

- 12.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Holz- oder Metallzäune ohne Sockel in gedeckten Farben (z. B. naturbelassen, feuerverzinkt, grün oder anthrazit) sowie Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig.
- In den Gewerbegebieten beträgt die maximale Höhe inkl. Übersteigschutz 2,50 m.
  - In den Mischgebieten beträgt die maximale Höhe 1,0 m.
- Hinweis: Es wird empfohlen, Metall- und Maschendrahtzäune mit einheimischen Laubsträuchern zu hinterpflanzen.
- 12.2 Sämtliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 cm oder entsprechende Abstände in der Zaunlattung bzw. zwischen den Metallstäben aufweisen.
- 12.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in gleicher Höhe wie die Einfriedungen herzustellen und in ihrer Gesamtgestaltung mit diesen abzustimmen.
- 12.4 Stacheldraht, Mauern, geschlossene, blickdichte Einfriedungen, Nadelgehölz-Hecken sowie eine leuchtende, grelle Farbgebung der Einfriedungen sind nicht zulässig.
- 12.5 Eine Einfriedung der nördlichen, der Ortsrandeingrünung dienenden privaten Grünfläche ist nicht zulässig. Für die Dauer von 3 Jahren kann eine Umzäunung mit einem Wildschutzzaun errichtet werden.

## § 13 Lagerplätze

- 13.1 Die Höhe von Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
- 13.2 Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
- 13.3 Schrottplätze sind nur in Lagerhallen zulässig.

## § 14 Außenbeleuchtung

- 14.1 Die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.
- 14.2 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Lampen und Leuchtmittel zulässig (entsprechend Ziffer 2.7 der Hinweise durch Text).
- 14.3 Wandstrahler mit nach oben gerichtetem Lichtkegel / Lichtstrahl sind unzulässig.



## § 15 Sichtdreiecke

- 15.1 Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante bis 2,25 m freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig, ebenso wie die Errichtung von Werbeanlagen. In den Sichtdreiecken sind Einfriedungen abweichend zu § 9 und Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80 m Höhe auf Dauer unzulässig.

## § 16 Grünordnung

- 16.1 Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Er erlangt zusammen mit dem B-Plan Rechtsgültigkeit gemäß Art. 4 BayNatSchG i.V.m. § 11 BNatSchG.

- 16.2 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind - mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen - dauerhaft durch Ansaat und/oder Bepflanzung flächenhaft zu begrünen. Dabei sind
- in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3, GE 2.3 und GE<sub>B</sub> pro angefangene 1.200 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1,
  - und in den Gewerbegebieten GE 2.1 und GE 2.2 sowie bei Neubebauung der Grundstücke in MI 1, MI 1.1 und MI 2 pro angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung oder ein Obstbaum gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen.

Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume auf den Privatgrundstücken, Bäume im Trenngrün und auf Pflanzstreifen entlang der Baugrundstücksgrenzen sowie bestehende Bäume, die erhalten werden, sind hierbei anrechenbar. Die festgesetzten Bäume der Stellplatzanlagen sind nicht anrechenbar.

- Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind zwingend in der angegebenen Wuchsordnung an der gekennzeichneten Stelle zu pflanzen. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.
  - Anstatt der Pflanzung eines Baumes 1. oder 2. Wuchsordnung können auch zwei kleinere Bäume 3. Wuchsordnung gepflanzt werden.
  - Die festgesetzten Pflanzungen sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung (Erstbezug) des ersten Gebäudes des jeweiligen Bauabschnittes folgt, auszuführen.
- 16.3 Die Baugrundstücke in den Gewerbegebieten GE 1.1, GE 1.2, GE 1.3 und GE 2.3 sind bei weiterer Unterteilung der Bauflächen untereinander durch Pflanzstreifen von mindestens 3 m Breite je Grundstücksseite zu gliedern. Die Bepflanzung hat entsprechend § 16, Ziffer 16.3 (Trenngrün) zu erfolgen.
- 16.4 Stellplatzanlagen sind zu Nachbargrundstücken hin einzugrünen. Je sechs Stellplätze ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen. Hierbei ist auch die Verwendung von geeigneten Sorten zulässig.
- Die Anordnung der Baumstandorte hat innerhalb der Stellplatzreihen, d. h. zwischen den einzelnen Stellplätzen, bei gegenüberliegenden Stellplatzreihen in versetzter Anordnung „auf Lücke“ zu erfolgen.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind zeitnah, jedoch spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Stellplatzanlage folgt, auszuführen.
- 16.5 Innerhalb der Verkehrsflächen mit besonderem Zweck „Öffentliche Parkplätze“ sind die in der Planzeichnung dargestellten Laubbäume der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text,

Ziffer 1.1, zu pflanzen. Hierbei ist auch die Verwendung von geeigneten Sorten zulässig. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.

Die festgesetzten Pflanzungen sind zeitnah, jedoch spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der anliegenden Straße folgt, auszuführen.

- 16.6 Für die zu pflanzenden Bäume ist ein unbefestigter und begrünter Standraum von mindestens 10 m<sup>2</sup> mit einer Mindesttiefe von 1,2 m anzulegen und mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.
- 16.7 Sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist unverzüglich bzw. spätestens innerhalb der folgenden Vegetationsperiode mit zulässigen Arten und Mindestqualitäten der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1, nachzupflanzen.
- 16.8 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und die Bepflanzung sind in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist (vgl. Ziffer 2.8 der Hinweise durch Text).

## § 17 Öffentliche Grünflächen

- 17.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen bzw. arten- und blütenreiches Verkehrsbegleitgrün anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (entsprechend Ziffer 2.5 der Hinweise durch Text).
- 17.2 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zwingend in der angegebenen Wuchsordnung, gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, an der gekennzeichneten Stelle zu pflanzen. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig.
- 17.3 Die Herstellung hat spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der anliegenden Erschließungsstraße folgt, stattzufinden.

## § 18 Private Grünflächen

- 18.1 Auf den privaten Grünflächen am nördlichen Ortsrand sind auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen Laubbäume der 1. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen.
- Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 5 m ist zulässig. Die mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind von Baumpflanzungen freizuhalten.
- 18.2 Am nördlichen Ortsrand sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Ortsrandeingrünung) auf einem 5,00 m breiten Streifen 2-reihige, artenreiche, freiwachsende Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf insgesamt mindestens 70 % der jeweiligen Grundstückslänge anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind jeweils auf die gesamte Grundstückslänge zu verteilen. Zulässige Pflanzenarten gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.2; Pflanzabstand maximal 1,5 m, versetzt auf Lücke; Verwendung der Arten in Gruppen von 3 - 4 Pflanzen.
- Gehölzfreie Flächen sind als arten- und blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln (entsprechend Ziffer 2.6 der Hinweise durch Text)
- Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten.

- 18.3 Zwischen Gewerbe- und Mischgebiet sind innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Trenngrün) auf insgesamt mindestens 60 % der jeweiligen Grundstückslänge 1-reihige, artenreiche und freiwachsende Gehölzstrukturen zu pflanzen und zu entwickeln. Die Gehölzpflanzungen sind jeweils auf die gesamte Grundstückslänge zu verteilen. Zulässige Pflanzenarten gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 Bäume 2. und 3. Wuchsordnung und Ziffer 1.2 Sträucher; Pflanzabstand maximal 1,5 m, versetzt auf Lücke; Verwendung der Arten in Gruppen von 2-3 Pflanzen. Gehölzfreie Flächen sind als arten- und blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln (entsprechend Ziffer 2.6 der Hinweise durch Text)  
Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verkehrsfreien- freizuhalten.

## § 19 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 19.1 Für die Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich von 21.071,5 m<sup>2</sup> erforderlich (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 - 15 BNatSchG sowie dem Art. 8 des BayNatSchG).
- 19.2 Dieser Kompensationsflächenbedarf wird auf gebietsexternen Flächen abgewickelt bzw. auf diesen festgesetzt. Diese sind das Grundstück mit der Fl.-Nr. 114 (7.940 m<sup>2</sup>) (Gmkg. Unterostendorf), die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 728 (247 m<sup>2</sup>) und 729 (4.467 m<sup>2</sup>) (jeweils Gmkg. Lengendorf) sowie die Teilfläche des bereits als Ökokontofläche hergestellten Grundstücks mit der Fl.-Nr. 162 (anrechenbar: 8.221 m<sup>2</sup>) (Gmkg. Lengendorf). Auf die anhängigen Plandarstellungen mit den Bezeichnungen „Anlage 2: Ökokontofläche auf Fl.-Nr. 162, Gmkg. Lengendorf“, „Anlage 3: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nrn. 728 & 729, Gmkg. Lengendorf“ und „Anlage 4: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nr. 114, Gmkg. Unterostendorf“, welche jeweils Bestandteil dieser Satzung sind, sowie auf die entsprechende Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung innerhalb der Begründung wird verwiesen.
- 19.3 Die Herstellung der festgesetzten gebietsexternen und noch nicht hergestellten Ausgleichsflächen bzw. die Umsetzung der naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzepte hat innerhalb von 2 Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu erfolgen. Alle Ausgleichsflächen sind dauerhaft zu erhalten und maßnahmenspezifisch zu pflegen.
- 19.4 Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Kompensationsfläche auf der Fl.-Nr. 728 der Gemarkung Lengendorf  
Es ist ein standortgerechter Laubmischwald durch sukzessiven Waldumbau zu entwickeln. Bäume mit einem Stammdurchmesser, gemessen in 1.3 m Höhe, von mehr als 30 cm sind, ebenso wie bestehendes Totholz unter Beachtung der Vorgaben des Waldschutzes, zu belassen. Nicht standortgerechte Nadelgehölze (Fichte, Kiefer) mit einem Stammdurchmesser bis 30 cm sowie der Aufwuchs sind herauszunehmen. In den Lücken sollen einheimische, standortgerechte Bäume, wie z. B. Weißtanne, Eiche, Birke oder Schwarzerle nachgepflanzt werden. Als Pflanzmaterial sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation sowie autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial bzw. Pflanzenmaterial nach dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zulässig. Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz (Niederwild, Biber) zum Schutz der Neuanpflanzungen anzubringen. Auf die forstwirtschaftliche Nutzung, ausgenommen Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Kompensationsfläche sowie des Waldschutzes, ist zu verzichten.
- 19.5 Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Kompensationsfläche auf der Fl.-Nr. 729 der Gemarkung Lengendorf

Auf der östlichen Hälfte des Grundstücks, oberhalb der Böschung, ist ein standortgerechter Laubmischwald durch sukzessiven Waldumbau entsprechend Ziffer 19.4 zu entwickeln.

Bäume mit einem Stammdurchmesser, gemessen in 1.3 m Höhe, von mehr als 30 cm sind ebenso wie bestehendes Totholz unter Beachtung der Vorgaben des Waldschutzes zu belassen. Nicht standortgerechte Nadelgehölze (Fichte, Kiefer) mit einem Stammdurchmesser bis 30 cm sowie der Aufwuchs sind herauszunehmen.

In den Lücken sollen einheimische, standortgerechte Bäume, wie z. B. Weißtanne, Eiche, Birke oder Schwarzerle nachgepflanzt werden. Als Pflanzmaterial sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation sowie autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial bzw. Pflanzenmaterial nach dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zulässig.

Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz (Niederwild, Biber) zum Schutz der Neuanpflanzungen anzubringen. Auf die forstwirtschaftliche Nutzung, ausgenommen Maßnahmen zur Entwicklung und Pflege der Kompensationsfläche sowie des Waldschutzes, ist zu verzichten.

Die westliche Hälfte des Grundstücks, unterhalb der Böschung und der Böschungsbereich, ist als kleinteiliger Lebensraum aus Hangquellmoorbereichen, feuchten und nassen Hochstaudenfluren und Flachmoorbereich unter Erhalt des Bruchwaldes zu entwickeln.

Dazu sind potentielle Quellbereiche an der Hangkante sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu identifizieren sowie von Gehölzbewuchs freizustellen und in den Nassbereichen ist der Sträucheraufwuchs herauszunehmen. Die Freistellung der Quellbereiche ist in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchzuführen.

Die Quellbereiche und nassen Hochstaudenfluren sind dauerhaft als offene Lebensräume durch kontinuierliche Entfernung des Strauchaufwuchses alle 5 Jahre zu erhalten. Der natürliche Anflug von Waldbäumen ist zu erhalten und zu fördern.

#### 19.6 Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Kompensationsfläche auf der Fl.-Nr. 114 der Gemarkung Unterostendorf

Am westlichen Grundstücksrand ist eine mind. 2-3-reihige geschlossene, artenreiche Strauchhecken mit einer Breite von mind. 5 m zu pflanzen. Als Pflanzraster wird ein Abstand von maximal 1,5 x 1,5 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt.

Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial zu verwenden. Die zulässigen Arten sind unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.2 Sträucher aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz zum Schutz der Neuanpflanzungen anzubringen. Notwenige Erziehungs- und Pflegeschnitte sind durchzuführen.

Entlang der Gehölzstrukturen (Wald, neu zu pflanzende Hecke) und der Wegeflächen sind auf den Flächen mit der jeweils in der „Anlage 3: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nrn. 728 & 729, Gmkg. Lengelfeld" dargestellten Breite artenreiche Hochstaudensäume zu entwickeln.

Dazu ist der Boden durch Grubbern / Eggen ein- bis zweimal im kurzen Abstand zu Beginn der Vegetationsperiode (ca. Anfang April) vorzubereiten. Anschließend sind die Streifen mit einer Initial-Ansaat aus einem arten- und blütenreichen, autochthonem (=gebietsheimischen) Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann Nr. 09 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“, Produktionsraum Alpenvorland) anzusäen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie von Saugmähern ist unzulässig. Bei Bedarf ist etwa 6 – 8 Wochen nach der Ansaat ein Schröpfungsschnitt (Schnitthöhe mind. 10 cm) durchzuführen. Danach sind die Hochstaudensäume alle 2 Jahre abschnittsweise zu mähen. Der Schnittzeitpunkt soll frühestens Anfang Juli erfolgen. Das Schnittgut ist abzutransportieren.

Auf der restlichen Grundstücksfläche ist eine Streuobstwiese mit einem artenreichen Extensivgrünland zu entwickeln.

Auf der Fläche sind mindestens 25 Obst- und Nussbäume zu pflanzen. Alte und regionaltypische Sorten sind zu bevorzugen (entsprechend Ziffer 1.1 der Hinweise durch Text). Als Pflanzmaterial sind

ausschließlich Hochstämme mit einer Mindestqualität H 2xv mB zulässig. Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz zum Schutz der Neuanpflanzungen anzubringen.

Das intensiv genutzte Grünland ist in eine Extensivwiese umzuwandeln. Dazu ist die Fläche 2 - 3 Jahre lang durch eine 5 - 6 - schürige Mahd mit Abtrag des Mähgutes auszuhagern. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Danach ist eine Artenanreicherung durch eine streifenweise Ansaat mit einer artenreichen, gebietseigenen Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann Nr. 01 „Blumenwiese“, Produktionsraum Alpenvorland) durchzuführen. Hierzu sind auf ca. 1/3 der Wiesenfläche ca. 3 m breite, vegetationslose Streifen im Abstand von 10 m quer zur Hauptmahdrichtung durch Grubbern / Eggen ein- bis zweimal im kurzen Abstand zu Beginn der Vegetationsperiode (ca. Anfang April) anzulegen. Das Saatgut ist nur oberflächlich abzulegen und anzuwalzen.

Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln sowie von Saugmähern ist unzulässig. Bei Bedarf ist etwa 6 – 8 Wochen nach der Ansaat ein Schröpschnitt (Schnitthöhe mind. 10 cm) durchzuführen. Nach erfolgter Artenanreicherung ist die Wiesenfläche 1 – 2 – schürig zu mähen. Der erste Schnitt soll frühestens Anfang Juli erfolgen. Das Schnittgut ist für einige Tage auf der Fläche zu belassen und danach abzutransportieren.

Anpflanzung von zwei Laubbäumen der 1. Wuchsordnung nach der in der der „Anlage 3: Gebietsexterne Kompensationsfläche auf Fl.-Nrn. 728 & 729, Gmkg. Lengenfeld" Lage. Es ist ausschließlich autochthones Pflanzmaterial mit einer Mindestqualität von H 3xv mDb StU 18 - 20 cm zu verwenden. Die zulässigen Arten sind unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 Bäume 1. Ordnung aufgeführten Pflanzliste zu entnehmen. Bei Bedarf ist ein Verbiss-Schutz zum Schutz der Neuanpflanzungen anzubringen.

## § 20 Immissionsschutz

20.1 Für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbeflächen  $GE_B$  werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel folgende Werte festgesetzt:  
tagsüber  $L_{WAII} = 60 \text{ dB(A)}$  pro  $\text{m}^2$

Für die Nachtzeit gelten folgende Werte:

a) westliche Teilfläche, südliche Hälfte:	$L_{WAII} = 45 \text{ dB(A)}$ pro $\text{m}^2$
östliche Teilfläche, mittleres Grundstück:	$L_{WAII} = 48 \text{ dB(A)}$ pro $\text{m}^2$
übrige Grundstücksflächen:	$L_{WAII} = 50 \text{ dB(A)}$ pro $\text{m}^2$

Die flächenbezogenen Schalleistungspegel sind auf folgende Wohnhäuser zu beziehen:  
Wohnhaus auf dem Grundstück Fl.-Nr. 313/1 und geplantes Wohnhaus des Aussiedlerhofes im Osten.

Die Tageszeit beträgt 15 Stunden; sie beginnt um 07.00 Uhr und endet um 22.00 Uhr. Die Randnummer 149 der Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom 16.03.1991, geändert mit Bekanntmachung vom 03.11.1992 und 22.12.1995, AllMBl 1996 S. 9, über den Vollzug des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ist zu beachten.

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WAII}$  nicht überschreiten.

20.2 In allen weiteren im Bebauungsplan ausgewiesene Flächen sind Betriebe, Anlagen und Nutzungen sind zulässig, wenn deren von dem jeweiligen gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemissionen die nachfolgend genannten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 vom Dezember 2006 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingente Tag/Nacht in dB(A)	
	L <sub>EK</sub> tags	L <sub>EK</sub> nachts
GE 1.1 – 1.3	62	47
GE 2.1 – 2.3	60	44
MI 1, 1.1	60	47
MI 2	-	-

- 20.3 Die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro Quadratmeter der Grundstücksfläche an. Die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> beziehen sich auf die gesamte Grundstücksfläche. Ausgenommen sind hierbei Flächen, für die eine gewerbliche Nutzung ausgeschlossen ist (öffentliche Verkehrsflächen, Grünflächen).
- 20.4 Die Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebenden Immissionskontingente L<sub>IK</sub> hat gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, auf Basis der L<sub>EK</sub> und des Abstandsmaßes unter Ansatz einer Vollkugelausbreitung zu erfolgen.
- 20.5 Der Nachweis der Einhaltung der Immissionskontingente L<sub>IK</sub> durch konkrete Vorhaben innerhalb der kontingentierte Fläche ist für Immissionsorte im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Gebäudefassaden der außerhalb des Plangebiets liegenden Nutzungen, in denen sich Fenster von Aufenthaltsräumen befinden oder auf Grund von Planungsrecht entstehen können, zu führen.
- 20.6 Die Berechnung der Einwirkungen des konkreten Vorhabens hat nach den Regelungen der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm von 1998 (TA Lärm) zuletzt geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 zu erfolgen. Die Einhaltung der L<sub>IK</sub> (und damit auch der L<sub>EK</sub>) ist gegeben, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> des konkreten Vorhabens an jedem zu betrachtenden Immissionsort kleiner oder gleich dem L<sub>IK</sub> ist ( $L_r \leq L_{IK}$ ).
- 20.7 Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5).
- 20.8 Sofern schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie Betriebsleiterwohnungen innerhalb der Gewerbegebietsflächen umgesetzt werden, muss nachgewiesen werden, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm von 65 dB(A) am Tage und 50 dB(A) nachts in Summe mit den weiteren Betrieben eingehalten wird bzw. dass der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist. Des Weiteren ist eine Prüfung des Spitzenpegelkriteriums nach TA Lärm durchzuführen.
- 20.9 Bei Geräuschübertragungen innerhalb von Gebäuden sind die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel nach TA Lärm für betriebsfremde schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 vom Januar 2018 unabhängig von der Lage des Gebäudes von tags 35 dB(A) und nachts 25 dB(A) einzuhalten. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen diese Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 10 dB überschreiten.
- 20.10 Bei Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes auf der Mischgebietsfläche MI 2 ist seitens des Betreibers der Nachweis zu erbringen, dass durch das Vorhaben die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm an umliegender, schützenswerter Wohnbebauung um mindestens 6 dB unterschritten werden. Auf den Nachweis kann verzichtet werden, sofern der Betrieb irrelevant im Sinne der TA Lärm ist.
- 20.11 Die Errichtung von Luftwärmepumpen ist nur zulässig, wenn diese folgenden Anforderungen genügen:

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen ist nur in allseitig umschlossenen Räumen zulässig.
- Die an sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie entstehenden Schallemissionen sind Ermittlung der sich aus den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel ergebenden Immissionskontingente  $L_{IK}$  zu beachten.
- Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämpfern ist grundsätzlich sicher zu stellen, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

20.12 Eine Nutzung der Bauflächen in GE 2.1 ist erst zu dem Zeitpunkt zulässig, wenn in den Aufenthaltsbereichen (Bereiche mit längerer, betriebsbedingter Aufenthaltsdauer) die Immissionsgrenzwerte der Geruchsimmisions-Richtlinie (GIRL) für ein Gewerbegebiet nachweislich eingehalten werden. Ausgenommen sind nicht betriebsrelevante Nebengebäude (nur vorübergehender, kurzer Aufenthalt), Erschließungsflächen, Stellplätze und Grünflächen.

## § 21 Boden, Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser

21.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen, Stellplatzanlagen sowie Zufahrtsbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

21.2 Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst vollständig und möglichst über die belebte Oberbodenzone auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.  
Nur in begründeten Ausnahmefällen (Baugrundgutachten!) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.

Für Niederschlagswasser, welches aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht versickert werden kann, sind ausreichend große, weitest möglich sickerfähige Rückhalteeinrichtungen, z. B. Mulden und/oder Rigolen, zu schaffen und der Notüberlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtungen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.

## § 22 Versorgungsleitungen

22.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

22.2 Die Bestandsleitungen („Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen“) sind zu sichern und von Bepflanzung freizuhalten.

22.3 Bei Bauarbeiten im Bereich oder nahe an den Bestandsleitungen sind die entsprechenden Sicherheitshinweise und -bestimmungen der Versorger zum Arbeitsschutz und dem Schutz der Leitungen zwingend zu beachten.

22.4 Um ausreichend Baumpflanzungen entlang der Straße entsprechend der Planzeichnung zu ermöglichen, sind die Pflanzbereiche von Versorgungsleitungen freizuhalten bzw. so auszuführen und notfalls abzuschirmen, dass ein ungehindertes und ungestörtes Wachstum sichergestellt ist.

## § 23 Aufschüttung und Abgrabung

- 23.1 Aufschüttungen sind im Gewerbegebiet bis zu einer maximalen Höhe von + 0,60 m aus betrieblichen Gründen zulässig.
- 23.2 Abgrabungen sind im Gewerbegebiet bis zu einer maximalen Höhe von - 1,30 m aus betrieblichen Gründen zulässig.
- 23.3 Im Mischgebiet sind Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig, ebenso wie Stützmauern.
- 23.4 Darüber hinaus ist die natürliche Geländeoberfläche soweit möglich zu erhalten. Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 2 m von der Grundstücksgrenze einhalten.
- 23.5 In privaten Grünflächen sind Stützmauern generell unzulässig.

## § 24 Straßenrechtliche Verfügungen

### 24.1 Widmung

Straße	Zunftstraße
Gemeinde	Oberostendorf
Landkreis	Ostallgäu
Widmungsbeschränkung	keine
Flurnummern	311/15 (Teilfläche), Gemarkung Oberostendorf
Anfangspunkt	nördlich im Wendehammer der Zunftstraße, Fl.Nr. 311/1
Endpunkt	Einmündung Innerer Hahnenbichelweg, Fl.Nr. 312
Länge	0,129 km
Baulastträger	Gemeinde Oberostendorf

Nach Art. 6 Abs. 7 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes wird die Zunftstraße als Straße mit der Maßgabe gewidmet, dass die Widmung mit Verkehrsübergabe wirksam wird, sofern die Widmungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe vorliegen. Die genaue Lage des öffentlichen Feld- und Waldweges ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.



## 24.2 Einziehung

Straße	Innerer Hahnenbichelweg
Gemeinde	Oberostendorf
Landkreis	Ostallgäu
Widmungsbeschränkung	keine
Flurnummern	312 (Teilfläche), Gemarkung Oberostendorf
Anfangspunkt	zwischen dem nordwestlichen Grenzpunkt Fl.Nr. 311/6 und nördlichen Grenzpunkt Fl.Nr. 313/1
Endpunkt	nach ca. 169 m an der Kreuzung Gartenäckerweg (Fl.Nr. 315) und Zunftstraße
Länge	0,166 km
Baulastträger	Gemeinde Oberostendorf

Nach Art. 8 Abs. 5 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes wird beabsichtigt die Teilstrecke des „Innerer Hahnenbichelweg“ als öffentlicher Feld- und Waldweg mit der Maßgabe einzuziehen, dass die Einziehung mit der Sperrung wirksam wird, sofern die Einziehungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Sperrung vorliegen. Die genaue Lage der einzuziehenden Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

## § 25 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

## HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Pflanzenliste

#### 1.1 Laubbäume

##### Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides*
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus*
Birke	Betula pendula*
Stiel-Eiche	Quercus robur*
Winter-Linde	Tilia cordata*

##### Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides in Sorten „Allershausen“, „Cleveland“, „Emerald Queen“
Hain-Buche	Carpinus betulus, auch Sorte „Fastigiata“
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium*
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Winter-Linde	Tilia cordata „Erecta“, „Greenspire“

Mindestqualität: H 3xv mDb StU 18 - 20 cm oder Stammbusch / Sol mDb 300 - 350

Im Ortsrandbereich ist ausschließlich autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial (keine Sorten!) zulässig. Innerhalb der Bauflächen und entlang der Erschließungsstraßen sind Sorten zulässig.

Die mit \* gekennzeichneten Pflanzen fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG). Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind bei Baumarten, die mit „\*“ gekennzeichnet sind, zu beachten.

##### Bäume 3. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi „Carrierei“
Säulen-Weißdorn	Crataegus monogyna auch Sorte „Stricta“
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Sal-Weide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria, auch Sorten „Magnifica“, „Majestica“, „Lutescens“
Eberesche	Sorbus aucuparia, auch Sorte „Edulis“,
Thüring. Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata „Rancho“

Mindestqualität: H 3xv mDb StU 18 - 20 cm oder Stammbusch / Sol mDb 300 - 350

##### Regionaltypische Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm

Apfelsorten, wie z. B.	Jakob Fischer Brettacher Kaiser Wilhelm
Birnen-Sorten, wie z. B.	Goldbirne Kornbirne Weitfelder Birne
Steinobst, wie z. B.	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge

Wangenheims Frühwetschge

1.2 Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellane
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehdorn	Prunus spinosa
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana

Mindestqualität: Str. 2xv mind. 3 Tr. 60 - 100 cm

Im Ortsrandbereich ist ausschließlich autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial zulässig.

### 1.3 Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden mit sommer- oder wintergrünen Kletterpflanzen bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Waldrebe	Clematis in Arten und Sorten
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata
Echter Wein	Vitis vinifera
Kletterrosen	Rosa spec. in Arten und Sorten
Spalierobst in Arten und Sorten	

## 2. Grünordnung und Artenschutz

2.1 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

2.2 Im Hinblick auf die markante Esche auf dem Nachbargrundstück Fl.-Nr. 46/2 wird auf die Beachtung der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sowie die RASP-LP 4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege Abschnitt 4“ hingewiesen.

2.3 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen.

2.4 Bezüglich der Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen wird auf die Beachtung der DIN 18916 und 18919 hingewiesen.

### 2.5 Ansaaten auf öffentlichen Grünflächen

Die Grünflächen sind auf möglichst magerem Substrat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen (=gebietsheimischen) Saatgutmischung (z. B. Rieger Hofmann, Blumenwiese 01, Salzverträgliche Bankettmischung 04 oder Verkehrsinselmischung 14, jeweils mit Kräuteranteil mind. 70 %, Produktionsraum Alpenvorland) anzusäen und extensiv zu pflegen. Dies bedeutet: Mahd zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Saugmäher).

### 2.6 Entwicklung Hochstaudenflur auf privaten Grünflächen

Im Bereich der gehölzfreien Flächen ist auf ca. 30 % der Flächen auf gelockertem und weitgehend offenem Boden eine Initial-Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, autochthonen (=gebietsheimischen) Saatgutmischung (z. B. Rieger-Hofmann Nr. 09 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“, Produktionsraum Alpenvorland) vorzunehmen.

Die Hochstaudenflur ist durch Mahd in mehrjährigem Turnus ab 1.8. abschnittsweise zu pflegen. Um Insekten auch im Winter einen Rückzugs- und Überwinterungsort bereitzustellen, muss die Hälfte der Hochstaudensaume über den Winter stehen bleiben. Das Mähgut ist abzufahren.

## 2.7 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, insbesondere Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachneigung 0° - 15°) - außerhalb von Flächen für technisch erforderliche Dachaufbauten und außerhalb von Flächen für die Solarenergiegewinnung - zu begrünen und in dieser Weise zu unterhalten. Dies dient der Rückhaltung von Niederschlagswasser und der Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden.

## 2.8 Außenbeleuchtung

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen. Es ist daher insektenfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.

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

## 2.9 Freiflächengestaltungsplan

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

- Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen;
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke;
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen;
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung;
- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort;
- Einfriedungsverläufe und -arten;
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich;
- Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen;

## 3. Immissionsschutz

### 3.1 Luftwärmepumpen

Hinweise zu einer nachbarverträglichen Verwendung von Luftwärmepumpen als zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizungssystem werden in der Broschüre des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Lärmschutz

bei Luft- Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ gegeben. Dieses Falblatt kann von jedem Bauwerber entweder dort direkt angefordert werden oder liegt bei der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme aus.

### 3.2 Kirchenglocken

Das Läuten von Kirchenglocken ist zu dulden.

### 3.3 Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes befinden sich eine Kfz-Werkstatt mit Autohaus, eine SB-Tankstelle und ein bestehender gewerblicher Betrieb. Direkt östlich angrenzend befindet sich die bereits bestehende Gewerbebebauung des Gewerbegebietes Ost - Lengenfelder Straße mit bereits im Bebauungsplan festgesetzter Kontingentierung.

Zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet wurden in einer schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> Emissionskontingente für geplanten Gewerbeflächen unter Beachtung der bestehenden Vorbelastungen berechnet. Diese Werte wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Grenzwerte hat im Rahmen der vorhabenbezogenen Baugenehmigung zu erfolgen. Für die Ermittlung der Immissionskontingente sowie die Berechnung der Einwirkungen auf das Vorhaben wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen.

### 3.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Direkt nördlich angrenzend an das Gewerbegebiet befindet sich ein neu erbauter landwirtschaftlicher Betrieb (Aussiedlerhof) mit Rinderhaltung und Güllesilo. Der Abstand zwischen Stallaußenwand und nächstgelegener Baugrenze beträgt rund 35 m. Auch im Westen, innerhalb des angrenzenden Mischgebietes, befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Lagerhalle (Holz). Der Abstand bis zur nächstgelegenen Bebauungsgrenze beträgt hier ca. 37 m. Östlich der bestehenden Gewerbebebauung befindet sich ebenfalls ein weiterer Aussiedlerhof mit Rinderhaltung, Güllesilo und einer Blockheizkraftwerk-Anlage. Die Vorbelastungen durch die bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe können der Anlage 2 (Rasterlärmkarten) des Gutachtens zur Schallschutztechnischen Untersuchung<sup>1</sup> entnommen werden und wurden bei der Kontingentierung der Emissionen im neu beplanten Gebiet berücksichtigt.

Darüber hinaus wurde zusätzlich ein Geruchsmissionsgutachten<sup>2</sup> erstellt, welches die zu erwartenden Geruchsbelastung durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen (Stallbetrieb, Festmistanlagen, Güllegruben und Fahriloanlagen) untersucht hat. Demnach werden in Teilen des Planungsgebietes die in der Geruchsmissions-Richtlinie (GIRL) festgesetzten Grenzwerte zu den Geruchsstunden pro Jahr überschritten. Entsprechend den Ergebnissen aus dem Geruchsmissionsgutachten wurden die Grün- und Erschließungsflächen als Abstandshalter zu den landwirtschaftlichen Betrieben genutzt und - wo nötig - die Baufenster entsprechend angepasst. Für die Fläche im Südwesten (GE 2.1) wurde die Bebaubarkeit in Abhängigkeit zu der Nutzungsaufgabe der Fahriloanlage auf dem Grundstück Fl.-Nr. 47 südlich des Baufensters festgesetzt. Für die

<sup>1</sup> Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nordost – Lengenfelder Straße“ in der Gemeinde Oberostendorf, Bericht-Nr.: ACB-0121-9385/03/rev2 vom 17.08.2021

<sup>2</sup> Ingenieurbüro ACCON GmbH, Greifenberg: Geruchsmissionsgutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Nordost – Lengenfelder Straße“ der Gemeinde Oberostendorf, Landkreis Ostallgäu, Bericht-Nr.: ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021 und Stellungnahme zu den Einwänden und Anmerkungen der Landwirte, des Bayerischen Bauernverbandes, des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde des LRA Ostallgäu zum Geruchsmissionsgutachten ACB-0221-9385/04 vom 19.02.2021 „Aufstellung des Bebauungsplans `Gewerbegebiet Nordost – Lengenfelder Straße` der Gemeinde Oberostendorf im Landkreis Ostallgäu“, vom 30.07.2021

Fläche im Nordwesten (GE 2.2) gilt aufgrund der Lage am Ortsrand zum bauleitplanerischen Außenbereich der Grenzwert von 0,2 Geruchsstunden pro Jahr.

Die weiteren von der Landwirtschaft (Nutzflächen und Betriebsanlagen) ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen (einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr) sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten.

### 3.5 Staatsstraßen 2035 und 2055

Die Immissionen der St 2035 und der St 2055 sind zu berücksichtigen, es können keine Leistungen diesbezüglich gegenüber der Staatsbauverwaltung geltend gemacht werden.

## 4. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

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

## 5. Brandschutz

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

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.
- Auslegung des Hydrantenabstandes nach der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
- Auf das Merkblatt „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ wird verwiesen.

## 6. Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unbedingt erforderlichem Maße zulässig.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Oberbodenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu treffen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018), DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18300 „Erdarbeiten“ zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Das im Rahmen der Baugrunduntersuchung beprobte Material ist unbelastet und für die uneingeschränkte Verfüllung / Verwertung geeignet (Zuordnungskategorie Z0).

### Altlasten und Bodenschutz

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Anfallender Aushub ist aufgrund der innerörtlichen Lage vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

## 7. Niederschlagswasserbeseitigung

Folgende Erkenntnisse liegen aus der Baugrunduntersuchung<sup>3</sup> zur Erschließung des Gewerbegebietes „Lengfelder Straße“ vor:

Das Auftreten von kaum wasserdurchlässigen Schichten unterhalb des Oberbodens ist vorhanden. Unter dem im Mittel ca. 30 - 40 cm, lokal ca. 80 cm starken Mutterboden steht eine Deckschicht aus tonig-feinsandigen Schluff an. Danach folgt eine Verwitterungsschicht aus tonigen, sandigen, schwach bis stark kiesigem Schluff mit zunehmenden Kiesanteil in der Tiefe. Diese Schichten weisen eine zu geringe Sickerfähigkeit auf. Ab Tiefen von 6,00 m bis 8,00 m kann größtenteils von einer sickerfähigen Bodenschicht (Quartärkies) ausgegangen werden. Allerdings treten auch hier Lagen mit einer schluffig-lehmigen Ausprägung und einer geringen Sickerfähigkeit auf, die zur Versickerung durchstoßen werden müssen. Sickeranlagen sind an die sickerfähige Bodenschicht anzuschließen.

Auch die Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern<sup>4</sup> nennt für den Planungsbereich bindige, feinkörnige Lockergesteine (z. B. Ton bis Schluff, teil karbonatisch, Löss/-lehme, etc.) als Baugrundtyp mit einer mittleren Tragfähigkeit von gering bis mittel. Des Weiteren wird der Boden als wasserempfindlich, frostempfindlich und setzungsempfindlich beschrieben.

<sup>3</sup> Ingenieurgesellschaft ICP, Altusried, „Erschließung des Gewerbegebietes „Lengfelder Straße“ in Oberostendorf“, Baugrunduntersuchung, Untersuchungsbericht Nr. 210707 vom 24.08.2021

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas, „Digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern, M 1:25.000; <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>; Online-Abfrage am 17.02.2021



Es ist beabsichtigt, eine möglichst vollständige bzw. weitreichende Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen. Notwendige Sickeranlagen müssen an die sickerfähige Kiesschicht angeschlossen werden. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW, die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer TREN OG, das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu berücksichtigen.

Sofern die Einleitungen nicht die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV erfüllen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Ostallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren WPBV (3-fach), mit einem Antrag auf Erteilung einer beschränkten wasserrechtlichen Erlaubnis, einzureichen. Ferner wird auf die DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE) und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" verwiesen, deren Grundsätze bei der weiteren Planung ebenfalls zu berücksichtigen sind.

Der Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung (z. B. zur Toilettenspülung) wird empfohlen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird empfohlen einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

## 8. Versorgungsleitungen

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Da bei einer Beschädigung der Kabelleitungen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggerarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei der

LEW Verteilnetz (LVN)  
Betriebsstelle Buchloe  
Bahnhofstraße 13  
86807 Buchloe  
Tel.: 08241/5002-386  
buchloe@lew-verteilnetz.de

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen und ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Auf die einschlägigen Vorschriften bei Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches DIN VDE, DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210), DIN VDE 0105, die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse sowie das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel wird verwiesen. Dieses ist abrufbar unter: [https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt\\_zum\\_Schutz\\_erdverlegter\\_Kabel.pdf](https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt_zum_Schutz_erdverlegter_Kabel.pdf).

## 9. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

## 10. Vermessungszeichen

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

## 11. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Oberostendorf und dem Planungsbüro Daurer + Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

## VERFAHRENSVERMERKE

für die Aufstellung der **2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße"** im Bereich des nordöstlichen Ortsrandbereiches des Hauptortes.

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberostendorf hat in seiner Sitzung vom 11.05.2021 die Aufstellung der 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 11 "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel sowie durch Veröffentlichung in „Was gibt's Nuis?“ in der Ausgabe vom 04.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

### **FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit Planzeichnung, Satzungstext und Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 11.05.2021 vom 14.06.2021 bis 16.07.2021 im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website ([www.oberostendorf.de](http://www.oberostendorf.de)) veröffentlicht.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 04.06.2021 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

### **ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG** (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie der **BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 31.08.2021 vom 04.10.2021 bis 05.11.2021 im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website ([www.oberostendorf.de](http://www.oberostendorf.de)) veröffentlicht.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 17.09.2021 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb Monatsfrist gebeten.

### **VERKÜRZTE, ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG** (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

### **VERKÜRZTE, ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf II des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung in der Fassung vom 01.03.2022 vom 21.03.2022 bis 04.04.2022 im Rathaus der Gemeinde Oberostendorf sowie in den Räumen der VG Westendorf öffentlich ausgelegt und auf der gemeindlichen Website ([www.oberostendorf.de](http://www.oberostendorf.de)) veröffentlicht.

Auf die verkürzte, erneute öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 04.03.2022 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, gemäß § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme innerhalb der oben genannten Frist von zwei Wochen gebeten.

## SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Oberostendorf hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 12.04.2022 die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 11 "Gewerbegebiet Ost - Lengenfelder Straße" in der Fassung vom 12.04.2022 mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" als Satzung beschlossen.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Aufstellung des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seite 1 bis 30) und der Begründung (Seiten 1 bis 62), jeweils in der Fassung vom 12.04.2022, dem Beschluss des Gemeinderates vom 12.04.2022 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

## RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2022.

### Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Schadensersatzansprüchen aus den §§ 39 – 42 BauGB hinzuweisen.

Es wurde ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB erstellt. Dieser ist in die Begründung integriert.

Oberostendorf, den .....

(Siegel)

.....

Helmut Holzheu, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

---

Miriam Voit  
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner