



# **GEMEINDE UNTRASRIED**

## **3. Änderung Bebauungsplan Nr. 9 mit integriertem Grünordnungsplan**

### **„GEWERBEGEBIET NORDWEST“**

#### **TEXTTEIL**

**Schongau, den**  
Endfassung:

**06.06.2024**

Städtebaulicher Teil  
**HÖRNER + PARTNER**  
**ARCHITEKTURBÜRO**  
Architektur + Stadtplanung  
Weinstraße 7  
86956 Schongau  
Tel.: 08861/933700  
mail: info@architekturbuero-hoerner.de

Landschaftsplanerischer Teil  
**FREIRAUMGESTALTUNG &  
LANDSCHAFTSENTWICKLUNG**  
Heidi FRANK-KRIEGER  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektin  
Lindenstraße 13a  
87600 Kaufbeuren  
Tel.: 08341/41697 Fax: -41435  
mail: frank-krieger@t-online.de

Die Gemeinde Untrasried, Landkreis Ostallgäu, Regierungsbezirk Schwaben beschließt mit Sitzung vom xx.xx.2024 aufgrund von §§ 1, 2 Abs. 1 Satz 1, 2a, 3, 4 und der §§ 8, 9, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB), 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, die 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 9 „Gewerbegebiet Nordwest“.

## **SATZUNG**

### **§ 1**

#### **Inhalt des Bebauungsplans**

Für das oben genannte Gebiet gilt die vom Architekturbüro Hörner + Partner ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil), der Bebauungsplanzeichnung, der Begründung in der Fassung von 00.00.2024, mit Umweltbericht und der Schalltechnischen Untersuchung.

Die nichtgeänderten textlichen Festsetzungen bleiben rechtswirksam.

### **§ 2**

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

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

2.2 Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

2.3 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.

2.4 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.
- sowie die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Spielhallen und sonstige Vergnügungsstätten sind unzulässig.

### **§ 3 Maß der baulichen Nutzung**

- 3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Baugrenzen, Vollgeschoße, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.
- 3.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) um 50 % für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen überschritten werden, jedoch bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8.
- 3.3 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 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.

Bei Flachdächern zählt der konstruktive Abschluss der Attika.

### **§ 4 Bauweise**

- 4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Im Baugebiet sind Gebäudekörper über 50 m zulässig, wobei die Abstandsflächenregelung des Art. 6 der BayBO einzuhalten ist.

### **§ 5 Garagen, Stellplätze, Verkehrsflächen und Nebengebäude**

- 5.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden und sind möglichst in Gebäude zu integrieren oder anzubauen. Der Abstand von Garagen oder überdachten Stellplätzen zur Verkehrsfläche muss bei direkter Zufahrt mindestens 5.0 m betragen.
- 5.2 Stellplätze dürfen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Ausgenommen hiervon sind die festgesetzten privaten Grünflächen.
- 5.3 Stellplätze sind in ausreichender Anzahl ausnahmslos auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.

- 5.4 Je Betriebsgrundstück ist nur eine Zufahrt zulässig. Die Breite ist hierbei mit maximal 8,0 m zulässig (Radien werden nicht gemessen). Soweit bei Grundstücken eine getrennte Ein- und Ausfahrt erforderlich ist, sind diese Zufahrten auf max. 5,0 m Breite zu reduzieren.
- 5.5 Zur Staatsstraße St 2011 ist ein Anbauverbot von 20 m vom Fahrbahnrand einzuhalten.

## § 6 Gestaltung der Gebäude

- 6.1 Gebäude bis zu einer Gebäudebreite von 20 m können mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 15 - 25 °, ab einer Gebäudebreite von 20 m in Form eines Flachdaches oder eines sehr flach geneigten Pultdaches mit max. 7° DN ausgebildet werden.
- 6.2 **Es wird eine maximale Wandhöhe von 7,5 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 2 bzw. max. 3 Geschosse (abhängig von Wandhöhe) zulässig.
- 6.3 Die Dachdeckung hat bei Sattel- und Pultdächern mit kleinteiligem naturrotem bzw. braun-rotem Bedachungsmaterial oder mit nicht reflektierendem braun-rotem Leichtbedachungsmaterial zu erfolgen. Für Flachdächer wird eine extensive Dachbegrünung empfohlen.
- 6.4 Gebäudekörper über 50 m Länge sind zu gliedern.
- 6.5 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.
- 6.6 Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen sind auf geneigten Dachflächen in harmonischer und symmetrischer Anordnung ohne Aufständereien zulässig.
- 6.7 Alle der Ver- und Entsorgung des Plangebietes dienenden Leitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **§ 7** **Werbeanlagen**

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig.
- 7.5 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.
- 7.6 Werbeanlagen auf bzw. am Dach oder Werbeanlagen, die auf die Einsicht von oben abzielen, sind unzulässig.

## **§ 8** **Einfriedungen**

- 8.1 Als Einfriedungen sind sockellose Zäune in transparenter Ausführung (Maschendraht, Stabgitter, etc.) bis zu einer Höhe von 2,00 m außer im Bereich der Sichtdreiecke zulässig. Diese müssen einen Mindestabstand von 10 cm zum Gelände einhalten.
- 8.2 Soweit seitliche und rückwärtige Einfriedungen an die freie Landschaft grenzen oder darauf einwirken, sind sie mindestens 3,00 m von der Grundstücksgrenze entfernt anzuordnen und beidseitig dicht einzupflanzen.

## **§ 9** **Aufschüttungen und Abgrabungen**

- 9.1 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.

- 9.2 Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Absatz, ohne Stützmauern und ohne Sockel anschließen.
- 9.3 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 Bodenmaterials anzuwenden.

Abhängig vom jeweiligen Verwertungsweg überschüssiger Aushubmassen sind die materiellen Anforderungen des Bodenschutzes (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**

### **Sichtdreiecke**

- 10.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art wie Bepflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante freizuhalten.
- Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen, Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig.
- Einfriedungen dürfen im Sichtdreiecksbereich höchstens 0,70 m hoch sein.
- Der Anfahrtsbereich des Sichtdreiecks (3 m vom fahrbaren Rand) ist gänzlich freizuhalten.

## **§ 11**

### **Festsetzungen der Grünordnung**

- 11.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen.
- 11.2 Zur Einbindung des Baugebietes in die Landschaft sind die im Bebauungsplan dargestellten und festgesetzten Maßnahmen durchzuführen.
- 11.3 Pflanzgebot 1
- Auf der Fläche des Pflanzgebotes 1 (öffentliche Grünflächen zur Ortsrandeingußung im Westen, Süden und Nord-Osten, zugleich interne Ausgleichsfläche) ist die Pflanzung (Bäume und Sträucher/Heister) gemäß Pflanzschema des Grünordnungsplanes durchzuführen, Hierbei sind die Arten und Qualitäten der Artenliste 2 (siehe Hinweise und Empfehlungen) zu verwenden.
- Bei Ausfall eines oder mehrere Gehölze müssen Gehölze entsprechender Qualität nachgepflanzt werden.

#### 11.4 Pflanzgebot 2

Auf der Fläche des Pflanzgebotes 2 (private Grünfläche in Ergänzung zur Ortsrandeingrünung im Westen, Süden und Nord-Osten) ist das Pflanzschema des Pflanzgebotes 1 fortzusetzen. Die Festsetzungen des Pflanzgebotes 1 gelten entsprechend. Die Unterpflanzung mit Sträuchern erfolgt jedoch nur in kurzen Abschnitten. Die Randflächen und Zwischenräume können extensiv bewirtschaftet werden.

#### 11.5 Pflanzgebot 3

Entlang den Erschließungsstraßen sind Großbäume der Artenliste 1 (siehe Hinweise und Empfehlungen) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumscheibe ist offen zu halten und darf nicht mit Bodenbelägen befahrbar gemacht werden. Die Gestaltung der Baumstandorte soll gem. RAS-LP 1<sup>1</sup>, (Kap. 2.7.4, Pflanzen von Gehölzen) erfolgen, wobei die dort angegebene Mindestgröße von Baumscheiben (6 m<sup>2</sup>) nach Möglichkeit doppelt so groß ausgeführt werden soll, um eine gesunde Entwicklung des Baumes gewährleisten zu können.

Bei gefährdeten Standorten sind Schutzmaßnahmen vorzusehen; bei Ausfall eines oder mehrerer Hochstämme sind Bäume entsprechender Qualität nachzupflanzen.

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

11.7 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.

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

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

Für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in die Natur und Landschaft sind auf den dargestellten und durch Planzeichen festgesetzten Grundstücksflächen Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Diese Flächen werden gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß Ausgleichsflächenberechnung des Umweltberichtes Ziffer 4.2 ergibt sich ein Gesamt-Ausgleichsbedarf von 16.989 m<sup>2</sup>. An Ausgleichsmaßnahmen werden intern als öffentliche Grünflächen 5.524 m<sup>2</sup> aufgebracht und extern 11.464 m<sup>2</sup>.

Die Durchführung der weiteren Ausgleichsmaßnahmen hat in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ostallgäu zu erfolgen.

## 11.10 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen

### 11.10.1 Interne Ausgleichsflächen am westlichen, südlichen und nord-östlichen Gebietsrand

Flur-Nr.: 150, 151/4, 152, Gmk. Untrasried, Teilflächen

Flächengröße: 2.750 m<sup>2</sup>, 1.008 m<sup>2</sup>, 833 m<sup>2</sup>, 1.066 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel: artenreiche Baumhecken mit heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern, zu den Außengrenzen je 2 m blütenreicher, extensiver Krautsaum mit heimischen Wiesenarten

Maßnahmen: Pflanzung von Bäumen und Sträuchern/Heistern gemäß Arten und Qualitäten der Artenliste 2 (siehe Hinweise und Empfehlungen)  
Bei Ausfall eines oder mehrere Gehölze müssen Gehölze entsprechender Qualität nachgepflanzt werden.

In der Fläche entlang des Geh- und Radwegs sind die bestehenden Bäume zu erhalten und zu schützen (z.B. mit Stamm- und Wurzeltellersicherung während der Bauphase).

### 11.10.2 Interne Ausgleichsfläche zwischen Geh- und Radweg und Straße

Flur-Nr.: 235 (Teilfläche), 235/3 (schmale Teilfläche zwischen Fl.-Nr. 235 und Geh-/Radweg), Gmk. Untrasried

Flächengröße: real 1.950 m<sup>2</sup> (aner kennenswert:  $x 0,5 = 802 + 173 \text{ m}^2 = 975 \text{ m}^2$ )

extensive Bewirtschaftung der Fl.-Nr. 235 und Ergänzung mit Erhaltung der bestehenden landschaftsprägenden an der Hangkante verlaufenden Baumreihe.

Die Fl.-Nr. 150/25 und ein schmaler Streifen mit der Fl.-Nr. 235/3, der nord-östlich Richtung Fuß- und Radweg angrenzt, werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die reale Flächengröße beträgt 538 m<sup>2</sup>. Dies entspricht aufgrund des Anerkennungsfaktors von 0,5 einer Flächengröße von 269 m<sup>2</sup>. Der Ersatz hierfür wird auf der Fl.-Nr. 970 östlich von Habranz nachgewiesen (s. 11.11.5).

### 11.10.3 Externe Ausgleichsfläche Habranz

Flur-Nr.: 988, Gmk. Untrasried

Eine Teilfläche davon (4.305 m<sup>2</sup>) war bisher festgesetzt als ökologisch Ausgleichsfläche für den Bebauungs-/Grünordnungsplan Nr. 14 „Nördlich der Osterwalder Straße“ und wird nun stattdessen per Bebauungsplanänderungsverfahren im Flurstück „Weihermühle“, Fl.-Nr. 955, Gmk. Hopferbach, nachgewiesen.

Flächengröße: 6.660 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel: naturnaher Bachlauf mit artenreicher Ufervegetation

Maßnahmen:

- Öffnen der Bachverrohrung, Gestaltung eines naturnahen Bachlaufs im Talboden mit Anbindung an die bestehenden Gräben
- buchtige Uferböschungen mit unterschiedlichen Neigungen
- Gestaltung einer feuchten Mulde an flacher Berme am Gewässerrand
- Entwicklung eines feuchten Hochstaudensaums entlang des Bachlauf sowie der bestehenden Gräben mit Seggenbeständen, Mahd abschnittsweise alle 2–3 Jahre
- Entwicklung eines begleitenden Hochstaudensaums entlang des bestehenden Grabens im Nord-Osten



- Pflanzung von Uferbegleitgehölzen gemäß Arten und Qualitäten der Artenliste 3 (siehe Hinweise und Empfehlungen).
- Pflanzung einer Traubenkirsche (*Prunus padus*) am Ende des neuen Bachlaufs
- Rückbau der Viehtränke
- Entwicklung einer mageren, artenreichen Wiese durch Extensivierung im Talboden, zweischürige Mahd, erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- kein Ausbringen von chemischen Pflanzenschutzmitteln, Mineraldünger und Festmist
- artenreiche, extensive Viehweide mit einzelnen Sträuchern im nordexponierten, östlichen Hangabschnitt an der südlichen Grundstücksgrenze
- Entwicklung eines artenreichen Feldgehölzes und Waldmantels durch Initialpflanzung und anschließender Sukzession im westlichen nordexponierten Böschungsabschnitt an der südlichen bzw. westlichen Grundstücksgrenze
- Pflanzung einer Eiche (*Quercus robur*) an der Wegkreuzung im Nord-Osten

#### 11.10.4 Externe Ausgleichsfläche südlich Hopferbach

Flur-Nr.: 86/10, Gmk. Hopferbach, Teilfläche

Flächengröße: 2.015 m<sup>2</sup>, (real: 1007,5 m<sup>2</sup>)

Entwicklungsziel: naturnaher Bachlauf mit artenreicher Ufervegetation

Maßnahmen:

- buchtige Uferabflachungen oberhalb der Mittelwasserlinie, insb. entlang des nördlichen Ufers
- Verzicht auf Humusauftrag
- Ansaat mit standortgerechter, uferspezifischer Saatgutmischung
- buchtige Uferböschungen mit unterschiedlichen Neigungen; wegen des geringen Abstands zur Flurgrenze an der südlichen Uferseite nur ca. 2 - 3 Ausbuchtungen mit geringer Breite
- Gestaltung einer feuchten Mulde an flacher Berme am Gewässerrand
- Entwicklung eines feuchten Hochstaudensaums entlang des Bachlaufs mit Seggenbeständen, Mahd abschnittsweise alle 2–3 Jahre
- Pflanzung von Uferbegleitgehölzen gemäß Arten und Qualitäten der Artenliste 3 (siehe Hinweise und Empfehlungen)
- Entwicklung einer mageren, artenreichen Wiese durch Extensivierung nördlich des Ufersaums, zweischürige Mahd, erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni
- vollständiger Verzicht auf Dünger jeglicher Art (Flüssigmist, Festmist, Mineraldünger sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln)

#### 11.10.5 Externe Ausgleichsfläche östlich von Habranz

Flur-Nr.: 970, Gmk. Untrasried, Teilfläche

Flächengröße: 2.747 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel: Streuobstwiese mit heimischen Sorten auf artenreicher Extensivwiese, Halbtrockenrasen in Wegeböschung

Maßnahmen:

- Pflanzung heimischer Hochstamm-Obstbäume, alte Sorten, Abstand 10 m
- Entwicklung einer mageren, artenreichen Wiese durch Extensivierung, zweischürige Mahd, erster Schnitt nicht vor dem 15. Juni

- Beweidung ist nach Rücksprache mit der UNB und Festlegung von Beweidungszeitpunkt, Beweidungsdauer, Bestoßungsdichte etc. möglich
- vollständiger Verzicht auf Dünger jeglicher Art (Flüssigmist, Festmist, Mineraldünger sowie chemischen Pflanzenschutzmitteln)
- südexponierte Steilböschung unterhalb des Feldwegs, Verzicht auf jegliche Düngung, Mahd jährlich im Spätsommer, Abtransport des Mähguts

11.10.6 bisherige externe ökolog. Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 348, Gmk. Hopperbach  
 Die bisherige externe ökologische Ausgleichsfläche in einer Teilfläche der Fl.-Nr. 348, Gmk. Hopperbach, wird für vorliegenden Bebauungsplan gelöscht und in der Flächenbilanz berücksichtigt.

## § 12 Immissionsschutz

12.1 Zulässig sind Vorhaben auf den genannten Teilflächen, deren Geräusche die in folgender Tabelle angegebenen Schallemissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tagsüber (06:00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Bezeichnung	Kontingentfläche [m <sup>2</sup> ]	$L_{EK, \text{tagsüber}}$ [dB(A)]	$L_{EK, \text{nachts}}$ [dB(A)]
GEB1	≈ 12635	65	50
GEB2	≈ 4630	65	50
GEN1	≈ 7080	65	50
GEN2	≈ 2760	60	45
GEN3	≈ 4980	65	50
GEN4	≈ 1090	60	45



12.2 Die Prüfung der Einhaltung der genannten Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Die hierfür maßgeblichen Immissionsorte sind der schalltechnischen Untersuchung (23027\_gu01\_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 24.04.2023 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu entnehmen.

- 12.3 Die Umgriffe der Teilflächen sind dem Planteil des Bebauungsplanes oder dem Lageplan der Anlage zur schalltechnischen Untersuchung (23027\_gu01\_v1) der hils consult gmbh, ing.-büro für bauphysik vom 24.04.2023 zu entnehmen.
- 12.4 Ein Vorhaben ist auch dann schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungsspiegel den gebietsspezifischen Immissionsrichtwert nach TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- 12.5 Die DIN-Normen können im Normeninfopoint in Kempten eingesehen werden.

### **§ 13 Oberflächenwasser**

- 13.1 Der Anteil der versiegelten Flächen ist so gering wie möglich zu halten. Unverschmutztes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Soweit dies aufgrund der geologischen Untergrundverhältnisse nicht möglich ist, soll das Regenwasser in einer Zisterne mit angeschlossener Sickerschicht aufgefangen werden. Die Zisterne bzw. der Sickerschicht kann mit einem Notüberlauf an die gemeindliche Oberflächenentwässerung angeschlossen werden.

### **§ 14 Hinweise**

- 14.1 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.
- 14.2 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.
- 14.3 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).
- 14.4 Auf die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände für Gehölzpflanzungen nach dem Bay. Nachbarrecht (AGBGB) wird hingewiesen.
- 14.5 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.

#### 14.6 Schalltechnische Hinweise

Die vorliegende schalltechnische Untersuchung der hils consult gmbh (23027\_gu01\_v1) vom 24.04.2023 ist in ihrer Gesamtheit als Bestandteil des Bebauungsplanes gültig und anzuwenden.

Betriebsleiterwohnungen sind nur ausnahmsweise zulässig. Bei Ihrer Errichtung ist in jedem Fall ein Nachweis über die erforderliche Schalldämmung der Fassaden dem Bauantrag beizulegen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel zur Ermittlung der erforderlichen Schalldämm-Maße gem. DIN 4109-1:2018-01 sind entsprechend DIN 4109-2:2018-01 Kap. 4.4.5 zu bestimmen.

- 14.7 Zum Bauantrag, Antrag auf Nutzungsänderung oder Antrag auf Vorbescheid ist ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der Emissionskontingente  $L_{EK}$  nachweist.
- 14.8 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.
- 14.9 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.
- 14.10 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
- 14.11 Von einer Bebaubarkeit des Plangeländes kann ausgegangen werden. Dennoch wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen und Untersuchungen auch hinsichtlich des Grundwassers vorzunehmen und soweit erforderlich den Keller mit einer grundwasserdichten Wanne auszubilden. Nachdem mit Hangwasser zu rechnen ist, sind entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen (Rigole oder Trockengraben mit kleinem Teich).

## 14.12 Vorschlag Artenlisten für die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern

### 14.12.1 Artenliste 1 (Großbäume im Straßenraum)

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

<i>Acer platanoides</i> *	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i> *	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i> *	Rot-Buche
<i>Quercus robur</i> *	Stiel-Eiche
<i>Tilia cordata</i> *	Winter-Linde

### 14.12.2 Artenliste 2 (Öffentliche und private Pflanzgebotsflächen, Feldgehölz)

Hochstamm 2xv., StU. 10-12 cm:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Betula pendula</i> *	Birke
<i>Fagus sylvatica</i> *	Rot-Buche
<i>Prunus avium</i> *	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde

Sträucher verpflanzt 60-100 cm, o.B.:

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Virburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide

Leichte Heister 100-150 cm, o.B.:

<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

### 14.12.3 Artenliste 3 (Gewässerbegleitgehölze)

Hochstamm 2xv., StU. 10-12 cm:

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus incana</i>	Grau-Erle
<i>Betula pendula</i> *	Birke
<i>Fagus sylvatica</i> *	Rot-Buche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i> *	Stieleiche

Sträucher verpflanzt 60-100 cm, o.B.:

<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen

<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Salix aurita</i>	Öhrchen-Weide
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasser Schneeball

#### 14.12.4 Artenliste 4 (Kletterpflanzen)

Selbstklimmer:

<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Parthenocissus Iricuspidata</i> „Veitchii“	Wilder Wein

Mit Kletterhilfe:

<i>Fallopia aubertii</i>	Knöterich
<i>Clematis vitalba</i>	Gemeine Waldrebe

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

\* Die mit Stern gekennzeichneten Bäume unterliegen dem FoVG (Forstvermehrungsgutgesetz).

#### 14.13 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 Bauungsbereiche 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.

#### 14.14 Wasserwirtschaftliche Hinweise

14.14.1 Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

14.14.2 Bauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalrückstau) ausgesetzt.

- 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 sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.
- Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen sind Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet, 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.

## **§ 15 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gemeinde Untrasried,

Alfred Wölfle  
1. Bürgermeister