

GEMEINDE MEMMINGERBERG

LANDKREIS UNTERALLGÄU



Satzung

-Entwurf-

Bebauungsplan

GEWERBEGEBIET "HAUPTWACHE"

Fassung vom 22.09.2015

Erstellt durch

KLINGER Ingenieur GmbH
Telefon 08374-241200

Glaserstraße 2
Fax 0831-2412014

87463 Dietmannsried
klinger@ib-klinger.de

BÜRO FÜR STADTPLANUNG
Telefon 0821-62008

Werdenfelser Straße 27d
Fax 03222-3703617

86163 Augsburg
buero.fuer.stadtplanung@t-online.de

Inhalt

1	ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	3
1.1	Rechtsgrundlage	3
1.2	Bestandteile des Bebauungsplanes	3
1.3	Geltungsbereich	3
2.	PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN DURCH TEXT	4
2.1	Art der baulichen Nutzung (§§ 8, 9 und 11 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.2	Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.3	Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 19 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	4
2.4	Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
2.5	Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	5
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	5
2.6.1	Rücksicht auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen	5
2.7	Ableitung von Schmutzwasser	5
2.8	Spezielles Verfahren für den Bauantrag	6
2.8.1	Altlasten	6
2.8.2	Luftrecht	6
2.8.3	Spezielles Verfahren für den Bauantrag	6
2.8.4	Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	8
2.9	Wasserversorgung / Feuerschutz	8
2.10	Pflanzgebot auf privatem Grund	8
2.11	Sichtdreiecke	8
2.12	Einfriedungen	8
2.13	Grundstückszufahrten	9
2.14	Straßenbeleuchtung	9
2.15	Werbeanlagen	9
2.16	Lärmschutz	9

2.17	Grünordnung und Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB).....	10
2.17.1	Allgemeine Festsetzungen	10
2.17.2	Allgemeiner Durchgrünungsanteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).....	12
2.17.3	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).....	12
2.17.4	Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)	13
2.17.5	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)	14
3.	PLANGENAUIGKEIT	16
4.	ERGÄNZENDE HINWEISE	16
5.	INKRAFTTRETEN	16

1 Allgemeine Vorschriften

1.1 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.11.2014 (GVBl. S. 478)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2014 (GVBl. S. 286)

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 27. Juli 2014 (GVBl. S. 286)

Bundes-Immissions-Schutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hauptwache" besteht aus folgenden Teilen:

- Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000 in der Fassung vom 22.09.2015
- Satzung in der Fassung vom 22.09.2015
- Begründung in der Fassung vom 22.09.2015
- Umweltbericht in der Fassung vom 31.03.2014
- Gutachten zur Festlegung von Lärmemissionskontingenten in der Fassung vom 12.12.2013
- Artenschutzrechtliche Prüfung vom 05.03.2014

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Hauptwache" ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 22.07.2015

2. Planungsrechtliche Vorschriften durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 8, 9 und 11 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als

1) **Gewerbegebiet (GE)** gemäß § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind gemäß

- a) § 1 Abs. 5 BauNVO: Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- b) § 1 Abs. 6 BauNVO: Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- c) § 12 Abs. 6 BauNVO: Stellplätze und Garagen für die gewerbliche Vermietung (gilt nicht für Kunden- Mitarbeiterparkplätze u. dergl. für die dort zur Errichtung kommenden baulichen Anlagen).

2) **Industriegebiet (GI)** gemäß § 9 BauNVO

Nicht zulässig sind gemäß

- a) § 1 Abs. 5 BauNVO: Gewerbebetriebe aller Art mit erheblichen Umweltbelastungen (z.B. Müllverbrennungsanlagen, Kohleheizkraftwerke u. dergl.) sowie Tankstellen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).
- b) § 1 Abs. 6 BauNVO: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) und Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 9 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- c) § 12 Abs. 6 BauNVO: Stellplätze und Garagen für die gewerbliche Vermietung (gilt nicht für Kunden- Mitarbeiterparkplätze u. dergl. für die dort zur Errichtung kommenden baulichen Anlagen).

2.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Stellplätze und Garagen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzusehen. Ein öffentliches Interesse an Parkplätzen ist im Plangebiet nicht vorhanden.

2.3 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 19 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässigen Firsthöhen, der maximalen Dachneigung sowie durch die Grundflächenzahlen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.

Als **Bezugspunkt** zur Ermittlung der Firsthöhen gilt das bestehende Gelände im Mittel. Punktförmige Erhöhungen (Aufschüttungen) oder Vertiefungen (Abgrabungen) werden hierbei nicht berücksichtigt. Geringfügige Abweichungen können gem. § 18 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Die **Firsthöhe "FH"** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Als **Dachform** sind Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer zulässig. Als Sonderform ist das Sheddach im Nutzungsbereich der Industrieflächen (GI) zulässig.

Die maximale **Dachneigung** wird mit **45 Grad** festgesetzt.

Dachflächenbegrünung ist **zulässig**.

Gemäß § 17 BauNVO wird die **Grundflächenzahl GRZ** auf **0,8** festgesetzt.

2.4 Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird die offene Bauweise im Sinne des § 22, Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit der Ergänzung, dass Gebäude mit einer Ausdehnung auch über 50 m Länge zulässig sind, solange die Abstandsflächen eingehalten werden.

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) im Bebauungsplan bestimmt.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Ver- und Entsorgungsleitungen dürfen grundsätzlich nur unterirdisch geführt werden. Wo möglich, müssen neu zu verlegende Leitungen innerhalb der zukünftigen, öffentlichen Flächen (Gehweg oder Straßenbereich) verlegt werden.

2.6.1 Rücksicht auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

Für bestehende Leitungen sind zum Teil Leitungsrechte der Betreiber im Grundbuch eingetragen. Die bestehenden Leitungen werden zum Teil nicht mehr benötigt. Die noch benötigten Leitungen dürfen nicht überbaut werden, und müssen im Bedarfsfall umgelegt werden. Die entsprechenden Vorschriften der Betreiber sind hierbei zu beachten. Derartige Maßnahmen sind mit den Leitungsbetreibern, bzw. den Begünstigten der Grunddienstbarkeiten abzustimmen.

Leistungsrechte und die hieraus entstehenden Verpflichtungen der Grundstücksbesitzer gegenüber den Leitungsbetreibern müssen im Kaufvertrag geregelt werden.

Der Grundstücksbesitzer hat die im Grundbuch eingetragenen Leistungsrechte zu berücksichtigen.

2.7 Ableitung von Schmutzwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entsorgt. Die Abwasserentsorgung wird über die Gemeinde Memmingerberg sichergestellt. Hierzu werden im Bereich der öffentlichen Straßen Schmutzwasserhauptleitungen erstellt. Die Grundstücke erhalten je einen Anschlussschacht. Häusliches Abwasser kann direkt eingeleitet werden. Gewerbliches bzw. Industrielles Abwasser muss auf dem Grundstück, auf dem es anfällt, zunächst vorgereinigt

werden, so dass es anschließend schadlos in die gemeindliche Kanalisation eingeleitet werden kann. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz ist unzulässig.

Derzeit werden die bestehenden Gebäude und Flächen noch im Mischsystem entsorgt. Die Gebäude, sowie die Flächen sind vom Grundstückseigentümer zu einem Trennsystem umzubauen. Hierfür wird eine Übergangsfrist von 3 Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes festgelegt. Das Einleiten in die Mischwasserkanalisation ist nach Ablauf der Frist unzulässig. Schmutzwasser muss dann in die Schmutzwasserkanalisation eingeleitet, Niederschlagswasser muss ab diesem Zeitpunkt auf dem Grundstück versickert werden

2.8 Spezielles Verfahren für den Bauantrag

Für die Erstellung der Bauanträge werden nachfolgend aufgeführte Punkte festgesetzt. **Eine Baugenehmigung kann nur unter Einhaltung dieser Festsetzungen erteilt werden.**

2.8.1 Altlasten

Der Planungsbereich liegt im Bereich des ehemaligen Militär-Flugplatzes Memmingerberg. Die Gesamtfläche ist als so genannte Rüstungsalast im Altlastenkataster Bayern unter der laufenden Nr. 77800743 eingetragen. In der Planzeichnung ist die Fläche entsprechend gekennzeichnet. Im gesamten Bebauungsplangebiet ist mit Altlasten wie Fliegerbomben - Blindgängern, unbekanntem Aufschüttungsmaterialien, Resten von Fundamenten und Bunkerbauten etc. zu rechnen.

2.8.2 Luftrecht

Das gesamte Gebiet liegt im Umkreis von 1,5 km um den Flughafenbezugspunkt. Alle Bauvorhaben bedürfen daher nach § 12 Satz 2 Luftverkehrsgesetz der Zustimmung durch die Luftfahrtbehörde. Aus diesem Grund wird die Deutsche Flugsicherung an jedem Bauvorhaben durch das Landratsamt Unterallgäu beteiligt.

2.8.3 Beizubringende Unterlagen für den Bauantrag

Mit der Vorlage des Bauantrages sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Kampfmittelfreigabe
- Gutachten zur Orientierenden Altlastenuntersuchung mit bodenschutz- und abfallrechtlicher Beurteilung
- Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für Versickeranlagen

Im Zuge der Bauantragsprüfung müssen durch das Landratsamt Unterallgäu verschiedene Behörden beteiligt werden. Hierzu ist bei der Antragserstellung ein zeitlicher Rahmen von ca. 8 – 12 Wochen einzuplanen.

Kampfmittelfreigabe

Für Flächen, auf denen Bodeneingriffe geplant sind, ist zur Erstellung des Bauantrages ein Bericht über die durchgeführte Kampfmitteluntersuchung beizulegen. Freie bzw. verdächtige Flächen sind planlich zu erfassen.

Die Untersuchungen werden nur anerkannt, wenn diese durch einen zertifizierten Kampfmittelräumer gem. § 7 SpengG (Sprengstoffgesetz) durchgeführt wurden. Auf kampfmittelverdächtigen Flächen dürfen Tiefbauarbeiten nur im Beisein eines zertifizierten Kampfmittelräumers durchgeführt werden.

Gutachten zur Orientierenden Altlastenuntersuchung mit bodenschutz- und abfallrechtlicher Beurteilung

Für die Bereiche in denen Grabarbeiten durchgeführt werden sollen, ist ein geologisches Gutachten mit Schadstoffanalyse vorzulegen. Die Untersuchungstiefe muss mindestens der Eingriffstiefe entsprechen.

Für Bereiche, in denen eine Versickerung geplant ist, muss die Untersuchungstiefe bis in die sickerfähige Schicht reichen. Mittels Sickerversuchen ist der Durchlässigkeitsbeiwert der gesättigten Zone (k_f) zu bestimmen. Dem Gutachten ist ein Plan mit der Lage der Probenahme, sowie Schnittzeichnungen der Probennahmen, aus denen der Schichtenaufbau hervor geht, beizulegen.

Über sämtliche Eingriffe im Boden sind Protokolle zu führen, aus denen der getätigte Eingriff hervorgeht (Lage, Tiefe, durchgeführte Maßnahmen, Fotos) und in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens 2 Monate nach Beendigung des jeweiligen Bauvorhabens dem Landratsamt Unterallgäu und dem Wasserwirtschaftsamt Kempten zur Prüfung vorzulegen.

Vorgehen bei Feststellung schädlicher Bodenveränderungen

Sofern im Rahmen der vorausgehenden orientierenden Altlastenuntersuchungen Schadstoffe im Boden nachgewiesen werden, sind sämtliche Erdarbeiten im Zuge des jeweiligen Bauvorhabens generell durch ein qualifiziertes Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren. Anfallendes Aushubmaterial ist entsprechend dem Grad der Belastung wieder zu verwerten, aufzubereiten bzw. abfallrechtlich zu entsorgen. Bei der Entsorgung sind die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen und Vorgaben zu beachten. Um den ordnungsgemäßen Verwertungsweg nachweisen zu können, ist die Verwertung mit im Abschlussbericht (siehe oben) zu dokumentieren.

Im Bereich nachweislich vorhandener Bodenverunreinigungen sowie anthropogener Auffüllungen darf Niederschlagswasser nicht in das Grundwasser eingeleitet werden. Im Sickerbereich vorhandene Bodenverunreinigungen sind zur Gänze auszuräumen.

Grundwassermessstelle

In der Planzeichnung ist die Grundwassermessstelle GW 11 eingetragen. Diese ist nach Möglichkeit zu sichern und zu erhalten. Sollte ein Rückbau unumgänglich sein, ist dem Wasserwirtschaftsamt Kempten ein Verfüllplan zur Prüfung vorzulegen. Die Errichtung einer Ersatzmessstelle im Falle des Messstellenrückbaues bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis

Spätestens mit dem Bauantrag ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis für die geplante(n) Versickerungsanlage(n) 3-fach mit einzureichen.

2.8.4 Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem betreffenden Grundstück zu versickern. Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist zu beachten, dass Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern, und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) vorzuziehen ist. Näheres hierzu regelt das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie die "Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW). Bei der Versickerung sind die Anforderungen des DWA Merkblattes M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und der DWA Arbeitsblätter A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" und A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" zu berücksichtigen.

Da der Planungsbereich innerhalb der Altlastenverdachtsflächen liegt ist das erlaubnisfreie Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser gemäß § 1 NWFreiV nicht zulässig. Für sämtliche Versickerungsanlagen ist daher ein entsprechendes Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Die Planunterlagen sind gemäß der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV - Bayern) zu fertigen.

2.9 Wasserversorgung / Feuerschutz

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz der Gemeinde Memmingerberg. Der Löschwasserbedarf von 192 m³/h über 2 Stunden ist durch die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt.

2.10 Pflanzgebot auf privatem Grund

Parkplätze und Stellplätze müssen gemäß Pflanzliste (siehe Punkt 2.17.1 Abs. 3) mit Laubbäumen der Wuchsklasse I durchgrünt werden. Hierbei ist pro 10 Stellplätze / Parkplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Erhaltene Bäume können mit angerechnet werden. Es gelten die Festlegungen unter 2.17.1.

2.11 Sichtdreiecke

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von Bepflanzungen, die höher als 0,70 m über Fahrbahnoberkante sind, freizuhalten. Einzelne Bäume mit Hochstamm (Astansatz über 2,80 m) sind zulässig. Die Bemessung der Sichtdreiecke erfolgt gemäß der "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RAS 2006, Nr. 6.3.9.3"

2.12 Einfriedungen

Sockelmauern, hoch stehende Rabattenplatten oder ähnliche Einfriedungen sind entlang der Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von max. 5 cm über Niveau, gemessen rechtwinkelig zum Gehweg- oder Straßenrand, zulässig.

Zäune dürfen eine Höhe von 2,50 m über Straßenniveau entlang der Grundstücksgrenzen nicht überschreiten. Entlang der gemäß Planzeichen zu erhaltenden und zu bepflanzenden Grünflächen muss pro 20m Länge der Einfriedung ein bodennaher Durchlass für Kleinsäuger (z.B. Igel) vorgesehen werden.

2.13 Grundstückszufahrten

Bereiche in denen eine Grundstückszufahrt nicht erlaubt ist, sind durch Planzeichen ausgewiesen. Die maximale Breite von Einfahrten beträgt 10 m, im Bereich der Einmündungsradien ist eine Überschreitung zulässig. Einfahrten dürfen auch über die als *Flächen mit Pflanzgebot* ausgewiesenen Flächen geführt werden.

2.14 Straßenbeleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Memmingerberg erstellt. Beleuchtungsanlagen im Freien sind grundsätzlich mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern auszustatten.

2.15 Werbeanlagen

Es sind keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässige Firsthöhe überschreiten. Werbeanlagen, die die realisierte Wandhöhe des Gebäudes überschreiten sind nicht zulässig. Werbeanlagen müssen sich in Größe, Form und Farbgebung in die Architektur des Gebäudes einfügen.

Freistehende Werbemasten und Fahnenstangen dürfen einen Durchmesser von 0,30 m und eine Höhe von 9,00 m nicht überschreiten. Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 5,00 m und eine Breite von 2,00 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig. Skybeamer, Laserstrahler und ähnliche sind ausgeschlossen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur dann gestattet, wenn keine Beeinträchtigung des Straßen- und Luftfahrtverkehrs gegeben ist.

2.16 Lärmschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Teilflächen Nr.	L_{EK} tags [db(A)/m ²]	L_{EK} nachts [db(A)/m ²]
Teilfläche 1	61	46
Teilfläche 2	60	45
Teilfläche 3	65	50

Für die Immissionsorte IO1, IO2 und IO5 gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente tags und nachts.

Immissionsort	Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$
IO1, IO2 und IO5	2

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte 6 und 7 L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen sind. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungen.

Die schalltechnischen Anforderungen des Bebauungsplanes werden von einem Betrieb oder einer Anlage unabhängig von den Emissionskontingenten auch dann erfüllt, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im Einzelbauvorhaben ist ein schalltechnischer Nachweis zu erbringen, der die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente bzw. die damit korrelierenden Immissionskontingente sicherstellt.

Auf die Lärmimmissionen durch den Flughafen Memmingen wird hingewiesen.

Die Bundesautobahn A 96 verläuft ca. 850 m nördlich des Plangebietes. Es können keine Ansprüche aus Lärm, Verschmutzungs- oder sonstigen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger geltend gemacht werden.

2.17 Grünordnung und Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

2.17.1 Allgemeine Festsetzungen

1) Mutterboden / Oberboden

Der Mutterboden ist gemäß § 202 Baugesetzbuch in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der

- DIN 18320 (Grundsätze des Landschaftsbaus),
- DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) und
- DIN 18300 (Erdarbeiten)

beachtet werden.

2) Nachweispflicht, Pflanzgebot und Erhaltungsgebot

Nachweispflicht

Die Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen ist in Form eines Freiflächengestaltungsplanes bei allen genehmigungspflichtigen Vorhaben bei der Genehmigungsbehörde vor Baubeginn vorzulegen.

Im Freiflächengestaltungsplan ist darzustellen:

- funktionale Gestaltung der Freiflächen wie z.B. Grünflächen/ überbaute Flächen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge, Stellflächen für Müllbehälter/ Entsorgungsflächen
- Standort des eventuell erhaltenen Baumbestandes mit genauer Beschreibung der Gehölze (z.B. Art, Wuchsform, Stammdurchmesser)
- Standort der neu zu pflanzende Bäume der Wuchsklasse I, mit Angaben zur Pflanzqualität und Umfang/ Qualität der Baumscheibe/ Baumstandorte

- zusammenfassender rechnerischer Nachweis zum allgemeinen Durchgrünungsanteil des Baugrundstückes und Pflanzdichte / Pflanzabstände

Pflanz- und Erhaltungsgebot

Die Pflanzungen sind bis spätestens 2 Jahre nach Beginn der privaten Baumaßnahme fertigzustellen. Die zu pflanzenden bzw. die erhaltenen Bäume und die dazugehörigen Vegetationsflächen müssen gepflegt und bei Ausfall (durch Krankheit, Sturmschäden oder Überalterung) ersetzt werden.

Bei Ausfall muss pro abgängigen Baum ein Laubbaum der Wuchsklasse I gemäß Pflanzliste (siehe Punkt 2.17.1, Absatz 3) und Mindestpflanzqualität nachgepflanzt werden.

3) Baumscheibe, Pflanzqualität und Pflanzliste

Baumscheibe

Als Mindestfläche für die Baumscheibe pro gepflanztem Baum der Wuchsklasse I gelten 12 m². Die Oberfläche der Baumscheibe ist als Grünfläche bzw. Schotterrasenfläche aufzubauen. Die Befestigung der Baumscheiben mit Schotter, Rasenpflaster bzw. Rasengittersteine oder wasserdurchlässigem Pflaster ist nur zulässig, wenn pro Baumgrube 16 m³ überbaubares Bodensubstrat für Straßebäume gemäß den Qualitätsanforderungen der ZTV-Vegtra-Mü 2008 eingebaut wird. Höhe bzw. Stärke der Schüttung muss mindestens 1 m betragen.

Mindestpflanzqualität

Die Mindestpflanzqualität für Bäume der Wuchsklasse I ist dreimal verschult, Stammumfang mindestens 16 cm.

Pflanzliste

Bäume der Wuchsklasse I

Abies alba	- Weißtanne
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudo-platanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Birke
Corylus colurna	- Baumhasel
Fraxinus excelsior	- Esche
Picea abies	- Gewöhnliche Fichte
Populus alba`Nivea`	- Silber-Pappel
Populus balsamifera	- Balsam-Pappel
Populus canescens	- Grau-Pappel
Populus nigra	- Schwarz-Pappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Robinia pseudoacacia	- Robinie
Tilia cordata	- Winterlinde

Tilia platyphyllos - Sommerlinde

Außerdem können mit 10-prozentiger Beimischung auch Obstgehölze, allerdings nur als Hochstämmen gepflanzt werden. Die Mindestpflanzqualität für Obstbäume ist dreimal verschult, Stammumfang mindestens 12 cm.

Bäume der Wuchsklasse II

Acer campestre	- Feldahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Prunus padus	- Traubenkirsche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere

Großsträucher

Haselstrauch, Roter Hartriegel, Weißdorn, Schlehe, Heckenkirsche, Liguster, Faulbaum, Pfaffenhütchen, Wildrose, Wolliger Schneeball

2.17.2 Allgemeiner Durchgrünungsanteil (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den GE-Flächen und GI-Flächen muss insgesamt ein allgemeiner Durchgrünungsanteil von mindestens 20 % nachgewiesen werden. Bei der Berechnung des allgemeinen Durchgrünungsanteils können pro Grundstücksfläche nur nachfolgende Grünflächen in Ansatz gebracht werden:

- Grünflächen im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten Flächen mit Pflanzgebot
- mindestens 200 m² große zusammenhängende Grünflächen mit Bodenschluss und Bepflanzung durch mindestens einen Baum (Bestand oder Neupflanzung gemäß Pflanzliste (Punkt 2.17.1, Absatz 3) der Wuchsklasse I pro 200 m²)
- mindestens 300 m² große zusammenhängende Grünflächen mit Bodenschluss (Wiesenflächen, Strauchflächen, Schotterrasenflächen ohne gewerbliche Nutzung)
- Grünflächen im Bereich der Parkplätze / PKW-Stellplätze, gemäß Punkt 2.10 der Satzung
- dauerhaft begrünte Dachflächen mit einer zusammenhängenden Fläche von mindestens 100 m²

Die Festsetzungen unter Punkt 2.17.1 sind zu beachten.

2.17.3 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1) Pflanzgebot begleitend zu den Straßen

Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Fläche begleitend zu den Straßen ist eine Baumreihe nur mit Laubgehölzen der Wuchsklasse I gemäß Pflanzliste (Punkt 2.17.1, Absatz 3) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander darf 10 m nicht überschreiten. Bereits vorhandener Baumbestand wird anerkannt.

Die planzeichnerisch umgrenzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen muss sich als flächig zusammenhängende, bodenschlüssige Grünfläche (z.B. Wiese, Schotterrasen, Staudenbeet oder Strauchfläche) darstellen.

Die Festsetzungen unter Punkt 2.17.1 sind zu beachten.

2) Pflanzgebot im Bereich des sog. „Berger-Grundstückes“

Innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Fläche ist ein geschlossener Gehölzverbund mit Bäumen der Wuchsklasse I und II sowie Großsträucher gemäß Pflanzliste (Punkt 2.17.1, Absatz 3) aufzubauen.

Für den rechnerischen Nachweis gelten nachfolgende Angaben zur Mindestpflanzdichte pro Baugrundstück: Pro 300 m² der zu bepflanzenden Fläche muss ein Baum der Wuchsklasse I oder zwei Bäume der Wuchsklasse II und pro 3 m² ein Großstrauch gepflanzt werden.

Bereits vorhandener Gehölzbestand wird anerkannt.

2.17.4 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1) Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahme (vorgezogener Funktionsausgleich)

- Die Zeiten für den Gebäudeabbruch und die Entnahme von Gehölzen werden unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten der Brutvögel und der Fledermäuse auf November bis Februar beschränkt.
- Unmittelbar vor dem Abbruch der Gebäude und der Rodung von Höhlenbäumen hat eine Kontrolle auf Besatz durch Fledermäuse zu erfolgen. Eine Entnahme findet erst nach Freigabe durch einen Fachgutachter statt. Falls möglicherweise relevante Gebäudeteile (z. B. uneinsehbare Spaltquartiere) oder Baumhöhlen nicht vorher inspiziert werden können, ist während der Entnahme eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.
- Vor Beginn der Baumaßnahmen sind an Gebäuden im Bereich von Traufe, Ortgang, Fassade Nisthilfen zu installieren. Die Nistkästen können ganzjährig angebracht werden, wobei eine Installation im Winter (Dezember/Januar) empfohlen wird.

Typ	Höhe	Besiedelnde Arten	Anzahl der Nistkästen
Mauerseglerkasten	>5 m	Mauersegler	8 Stück
Sperlingskasten	>2 m	Feld- und Haussperling	12 Stück

Die Auswahl geeigneter Standorte und das Ausbringen der Nisthilfen erfolgt im Rahmen der ökologischen Baubegleitung. Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Nisthilfen für den Mauersegler sollten mind. 5 m über Grund angebracht werden. Dabei ist auf einen hindernisfreien Anflug zu achten.
- Da Mauersegler und Haussperling bevorzugt in kleineren Kolonien leben, ist die Anbringung mehrerer Nisthilfen an einem bzw. an benachbarten Gebäuden sinnvoll.

- Ganztägige, pralle, volle Sonneneinstrahlung ist zu vermeiden.
- Unterhaltungspflege: Die Kästen sind einmal jährlich im Spätherbst auf ihre Funktionsfähigkeit hin zu überprüfen und bei Bedarf zu reinigen.

2.17.5 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches des gegenständlichen Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1) Allgemeine Festlegungen zu den Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sind in enger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu erstellen. Der erforderliche Bedarf an naturschutzfachliche Ausgleichsfläche umfasst insgesamt 2,53 ha.

Die nachfolgend festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sind als Gesamtmaßnahme von SVM Schultz Verwaltungs-GmbH&Co.KG, Sitz Memmingen, oder deren Rechtsnachfolger in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Mit der Bekanntmachung muss auch der Grundbucheintrag zu den Unterlassungs- und Handlungspflichten des Grundstückseigentümers zugunsten des Freistaates Bayern über die gesamte Ausgleichsfläche vorgelegt werden. Hiernach hat sich der Grundstückseigentümer zu verpflichten alle nachfolgend beschriebenen Ausführungen sowie Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen.

2) Ausgleichsmaßnahmen

- Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Rettenbach

Entwicklungsziel:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ extensiv genutzte Wiese in Verbindung mit wechselfeuchten Flächen
Standort:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort der Ersatzmaßnahme Flurnummer 985 Gmgk. Rettenbach mit 0,2860 ha gemäß Umweltbericht Punkt 4.3
Maßnahmen: <i>siehe hierzu auch Pkt.4.3 des Umweltberichtes</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Versetzung eines Weideunterstandes ▪ Gestaltung wechselfeuchter Flachmulden ▪ Rückbau der Uferbefestigung an der östlichen Günz ▪ Anstau der Grabenmulde und Umbau zu einer Kleingewässerkette
Dauerhafte Pflege:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundsätzlich ist auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu verzichten. ▪ Extensivierung der Grünlandnutzung durch extensive Beweidung

- Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Ungerhausen

Entwicklungsziel:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extensivierung der Grünlandnutzung ▪ Entwicklung einer Hochstaudenflur mit Einzelgehölzen im Bereich des Kleingewässermosaiks
Standort:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort der Ersatzmaßnahme Flurnummer 1163-2 Gmgk. Ungerhausen mit 0,6419 ha gemäß Umweltbericht Punkt 4.3

Maßnahmen: <i>siehe hierzu auch Pkt.4.3 des Umweltberichtes</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Uferabflachung und Flachmuldengestaltung entlang des Wiesengraben ▪ Gestaltung eines Kleingewässermosaiks
Dauerhafte Pflege:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundsätzlich ist auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu verzichten. ▪ Mahd der Wiesenfläche einmal pro Jahr ab 1.7. mit Abtransport des Mähgutes; alternativ kann auch eine schonende Beweidung mit Schafen in einer dem Standort angepassten Besatzdichte durchgeführt werden. ▪ keine regelmäßige Mahd im Bereich des Kleingewässermosaiks, Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde

- Ausgleichsmaßnahmen in der Gemarkung Ollarzried

Entwicklungsziel:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Extensivierung der Grünlandnutzung ▪ Entwicklung aufgelockerter Hecken- und Feldgehölzstrukturen mit dazwischenliegenden Hochstaudenbereichen auf den steilen Hangkanten ▪ Entwicklung eines standortgerechten Laubmischwaldes im Bereich des Bacheinschnittes
Standort:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Standort der Ersatzmaßnahme Flurnummer 556/2 Gmgk Ollarzried mit 1,6020 ha gemäß Umweltbericht Punkt 4.3
Maßnahmen: <i>siehe hierzu auch Pkt.4.3 des Umweltberichtes</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Beseitigung der Pappeln und Fichten in der bestehenden Waldflächen und Auflichtung potenzieller Löffelkrautstandorte ▪ Öffnung der Bachverrohrung und Gestaltung eines naturnahen Bachlaufes
Dauerhafte Pflege:	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Grundsätzlich ist auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz zu verzichten. ▪ Mahd der Wiesenfläche einmal pro Jahr ab 1.7. mit Abtransport des Mähgutes; alternativ kann auch eine schonende Beweidung mit Schafen in einer dem Standort angepassten Besatzdichte durchgeführt werden.

3. Plangenaugigkeit

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalen Flurkarte des Vermessungsamtes (DFK) erstellt. Dadurch ergibt sich eine sehr hohe Genauigkeit. Im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder im Rahmen der späteren Einmessung können sich jedoch Abweichungen ergeben.

4. Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit der Baugrundstücke kann von einer Bebaubarkeit ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, eigene Erhebungen durchzuführen (z. B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) 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 und der Fundort sind gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; e-Mail: dst_thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim staatlichen Vermessungsamt zu beantragen hat.

5. Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Hauptwache" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Memmingerberg, den