



Projekt-Nr. 5144-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“

Gemeinde Niederrieden



Teil B: Textliche Festsetzungen, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Vorentwurf i. d. F. vom 11. September 2023



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Vorschriften	3
II.	Textliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Bauweise, Grenzabstände	5
4	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
5	Ver- und Entsorgung, Erschließung	6
6	Grünordnung und Artenschutz	6
7	Artenschutz	8
8	Ausgleichsmaßnahmen	8
9	Immissionsschutz	10
10	Gestaltungsfestsetzungen	11
11	Inkrafttreten	12
III.	Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	13
1	Arten- und Pflanzliste	13
2	Ausgleichsmaßnahmen	15
3	Artenschutz	15
4	Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen	15
5	Denkmalschutz	15
6	Niederschlagswasser	16
7	Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen	17
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	17
9	Brandschutz	17
10	Normen und Richtlinien	17
IV.	Inkrafttreten und Ausfertigung	18

Präambel

Die Gemeinde Niederrieden erlässt aufgrund des § 2, des § 9, des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Artikel 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), der Planzeichenverordnung (PlanZV) und des Artikel 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“

Satzung

I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“ gilt die von Kling Consult GmbH, Burgauer Str. 30, 86381 Krumbach ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Festsetzungen und textlichen Hinweisen sowie nachrichtlichen Übernahmen durch Planzeichen (Teil A), die zusammen mit den nachstehenden Textlichen Festsetzungen und Hinweisen (Teil B), jeweils in der Fassung vom TT. Monat 2023 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“, Gemeinde Niederrieden bilden.

Die Begründung mit Umweltbericht als Anlage (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2023 liegen dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“, Gemeinde Niederrieden bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“, Gemeinde Niederrieden wird durch die zeichnerische Darstellung der Planzeichnung (Teil A) gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches gelten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen.

II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (GE)

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit GE und GE 1 gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind innerhalb des GE und GE 1:

- a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- c) Tankstellen
- d) Anlagen für sportliche Zwecke
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind innerhalb des GE und GE 1:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.4 Nicht zulässig sind innerhalb des GE und GE 1:

- a) Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Es wird folgende maximale GRZ festgesetzt:

GE und GE 1 0,80

2.2 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

2.2.1 Es wird folgende maximale Höhe (Gesamthöhe GH) der baulichen Anlagen festgesetzt:

- a) GE: max. GH 586,5 m über Normalhöhen-Null (NHN)
- b) GE 1: max. GH 586,0 m bzw. 585,5 m über Normalhöhen-Null (NHN) (siehe Planeinschrieb)

2.2.2 Maßgeblich für die Bestimmung der Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Daches bzw. sonstige bautechnische Oberkanten (OK) bei baulichen Anlagen ohne Dach (z. B. Silos). Die max. Höhe wird am Schnittpunkt Außenmauer/Oberkante Dachhaut gemessen. Bei Flachdächern ist die Oberkante Attika maßgebend. Eine Überschreitung durch einzelne untergeordnete technische Anlagenteile (z. B. Kamine, Lüfterrohre, etc.) ist zulässig.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Im GE und GE 1 ist eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,6 zulässig.

3 Bauweise, Grenzabstände

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass Hauptgebäude in offener Bauweise mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig sind.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.

3.3 Abstandsflächen, Abstandsregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

4 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze für Pkw und Lkw sind innerhalb des durch die Baugrenzen in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche abgegrenzten Bereiches zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO). Zusätzlich sind Stellplätze für Pkw und Lkw in der gemäß Planzeichnung als Umgrenzung von Flächen für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Garagen sind nur innerhalb der durch die Baugrenzen in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche festgesetzten Bereiches zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

4.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind sie ausnahmsweise zulässig, sofern sie städtebaulich vertretbar sind.

5 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

5.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Versorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind - vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

5.2 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

5.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vollständig in privaten oder öffentlichen Flächen dezentral über die belebte Bodenschicht oder über Versickerungsanlagen zu versickern. Die Versickerung ist gemäß Baugrundgutachten, KC Baugrundinstitut vom 27.02.2014 möglich, teilweise sind Zusatzmaßnahmen zur Herstellung der geeigneten Durchlässigkeit (Kf-Wert) erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Deckschichten mit dem Auftreten von Z 2 - Material (gem. Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall LAGA - Richtlinie) zu rechnen ist. Aufgrund dessen sind im Bereich von Einrichtungen zur Rückhaltung und/oder Versickerung von Niederschlagswasser (z. B. Mulden/Rigolen) über schadstoffbelastetem Untergrund folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Austausch kontaminiertes Bodenmaterial gegen schadstofffreies Material oder
- Abdichtung Versickerungseinrichtung gegenüber kontaminierten Auffüllungen.

Es ist sicherzustellen, dass keine verstärkte Mobilisierung bzw. Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser zu besorgen ist. Entsprechende Maßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren.

6 Grünordnung und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Öffentliche Grünflächen

6.1.1 Die öffentlichen Grünflächen, die nicht zugleich als Ausgleichsflächen festgesetzt sind, sind als extensiv zu pflegende Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die in den öffentlichen Grünflächen planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind der Anzahl nach zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist nicht verbindlich. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1.

6.1.2 Bei allen Pflanzmaßnahmen, die außerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsleitung durchgeführt werden, ist die Gefährdung der Höchstspannungsleitung durch Baumbruch auszuschließen. Als Pflanzstandort ist ein Abstand zur Schutzstreifengrenze der Höchstspannungsleitung zu wählen, der der angenommenen, maximalen, natürlichen Wuchshöhe des Baumes entspricht. Bei Überschreitung der angenommenen Wuchshöhe im gewählten Abstand zur Schutzstreifengrenze ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. zu veranlassen.

6.2 Private Grundstücksflächen

- 6.2.1 In den privaten Grundstücksflächen sind der Anzahl nach mindestens die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zu pflanzen. Der festgesetzte Standort ist nicht verbindlich. Zulässig sind nur heimische Laubbäume der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbäume (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1.
- 6.2.2 Je angefangene 500 m² private Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum der 2. Wuchsklasse bzw. Obstbaum (regionaltypische Sorten) in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen. Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume auf dem Grundstück können hierauf angerechnet werden.
- 6.2.3 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke, die nicht durch zulässige Nutzungen, wie Gebäude einschließlich Terrassen, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege, in Anspruch genommen werden, sind als wasseraufnahmefähige Grünflächen zu gestalten und als natürliche Vegetationsflächen (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden-, Gehölzpflanzung) zu begrünen.
- 6.2.4 Pflanzmaßnahmen sind nur außerhalb eines Mindestabstandes von 9,0 m ab Straßenrand Memminger Straße (B 300) zulässig.
- 6.2.5 Bei allen Pflanzmaßnahmen, die außerhalb des Schutzstreifens der Höchstspannungsleitung durchgeführt werden, ist die Gefährdung der Höchstspannungsleitung durch Baumbruch auszuschließen. Als Pflanzstandort ist ein Abstand zur Schutzstreifengrenze der Höchstspannungsleitung zu wählen, der der angenommenen, maximalen, natürlichen Wuchshöhe des Baumes entspricht. Bei Überschreitung der angenommenen Wuchshöhe im gewählten Abstand zur Schutzstreifengrenze ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. zu veranlassen.

6.3 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

- 6.3.1 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
- 6.3.2 Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der auf den Ausfall bzw. der Rodung folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

7 Artenschutz

- 7.1 Umsetzung von Maßnahmen zur Minderung der schädlichen Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse und Vögel) im Sinne der „Licht-Leitlinie“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) (2012) sowie dem „Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen“ des StMUV (2020).
- 7.2 Vermeidung von Vogel-Kollision an Glasflächen durch spezielle Gestaltung der Glasfronten (z.B. keine Verspiegelung, vgl. Umweltpakt Bayern)
- 7.3 Vermeidung einer unbeabsichtigten Fallenwirkung von Lichtschächten, Gullys, Kellereingängen etc. durch Schutzabdeckung von Keller-/Lichtschächten (Kleintierschutzgitter) bzw. kleintierfreundliche Ausgestaltung (Ausstiegshilfe o. ä.).

8 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan werden folgende Flächen für den Ausgleich im Umfang von 14.876 m² zugeordnet:

a) Ausgleichsfläche A: Teilfläche Flur-Nr. 329, Gemarkung Niederrieden, ca. 1.452 m²

Entwicklungsziel:

Schaffung Jagdhabitat für die in der Umgebung (Niederrieden, Boos, Heimertingen) bekannten Fledermausvorkommen durch Entwicklung einer standortgerechten frei-wachsenden Baum- und Strauchhecke, Schaffung von Brut- und Nahrungshabitaten für Baum- und Strauchbrüter

Entwicklungsmaßnahmen:

- Strauchpflanzungen mit Arten der Pflanzliste (III.1) auf mind. 80 % der Ausgleichsfläche, Pflanzabstand 1 x 1 Meter, versetzt mehrreihige Pflanzung
- Pflanzqualität: Sträucher mit Ballen, min. 2 x verpflanzt (mit 3-4 Trieben), mind. 60-100 cm
- Baumpflanzungen mit Arten der festgesetzten Pflanzlisten mind. alle 15 m laufende Meter
- Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm (bei Obstbäumen 10-12 cm)
- Ein fachgerechter Verbisschutz muss gewährleistet sein
- Die dauerhafte, fachgerechte Pflege der Pflanzung ist zu gewährleisten
- In der Anwuchsphase (und bei andauernder Trockenheit) sind die Gehölze ausreichend zu wässern
- Bei ausbleibendem Anwuchserfolg von mehr als 10 % der Gehölze sind diese zu ersetzen
- Einsaat der verbleibenden offenen Fläche mit zertifiziertem autochthonem Saatgut (standortgerechte
- Grünlandmischung mit hohem Kräuteranteil, mind. 25 %)

- 1-schürige Herbstmahd mit kompletter Abfuhr des Mahdgutes, im 1. - 5. Jahr 3-malige Mahd zur Ausmagerung

b) Ausgleichsfläche B: Teilfläche Flur-Nr. 352/2, Gemarkung Niederrieden, ca. 416 m²

Entwicklungsziel:

Schaffung Jagdhabitat für die in der Umgebung (Niederrieden, Boos, Heimertingen) bekannten Fledermausvorkommen durch Entwicklung von artenreichem Grünland über ein extensives Weidemanagement.

Entwicklungsmaßnahmen:

- Einsaat der Ackerfläche mit zertifiziertem autochthonem Saatgut (standortgerechte Grünlandmischung mit hohem Kräuteranteil, mind. 25 %).
- 1-schürige Herbstmahd mit kompletter Abfuhr des Mahdgutes, im 1.-5. Jahr 3-malige Mahd zur Ausmagerung
- Bei allen Pflanzmaßnahmen sind Arten, die eine Wuchshöhe von 3 m über GOK überschreiten, nicht zulässig. Bei Überschreiten der festgesetzten maximalen Wuchshöhe ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. zu veranlassen.
- Alle geplanten Pflanzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers (Amprion GmbH, Dortmund).

c) Ausgleichsfläche C: Teilfläche Flur-Nr. 369 und 370, Gemarkung Pless, Gemeinde Pless, ca. 4.039 m²

Entwicklungsziel und Entwicklungsmaßnahmen sind unter den Hinweisen aufgeführt, da die Gemeinde Niederrieden über diese Flächen keine Planungshoheit besitzt.

d) Ausgleichsfläche D: Teilfläche Flur-Nr. 434, Gemarkung Niederrieden, Gemeinde Niederrieden, ca. 2.608 m²

Entwicklungsziel: Schaffung Jagdhabitat für die in der Umgebung (Niederrieden, Boos, Heimertingen) bekannten Fledermausvorkommen durch Entwicklung von artenreichem Grünland mit zusätzlichen Landschaftselementen (Einzelsträucher, Weidebäume) über ein extensives Weidemanagement. Auftretende Trittschäden und Kuhdung fördern Insekten wie z.B. Fliegen, Wiesenschnaken, Heuschrecken, Schmetterlinge, Käfer etc.

Entwicklungsmaßnahmen:

- Maschinelle Uferabflachung und Böschungsaufweitung (vorbehaltlich wasserrechtlicher Genehmigung)
- Beweidung mit Schafen oder Rindern (möglichst alte Haustierrasse) als Nutzungsextensivierung und zum kleinflächigen Offenhalten des Oberbodens
- max. 3 Großvieheinheiten auf der gesamten Ausgleichsfläche (ca. 1,9 ha)
- Zeitliche Anpassung der Beweidung an das jahreszeitliche Futterpflanzenangebot ohne jegliche zusätzliche Düngung oder Verwendung von Pflanzenschutzmitteln, Weidepflege nur bei Aufkommen von Neophyten/Problemunkräutern
- Alternativ zur Beweidung: 1-schürige Herbstmahd mit kompletter Abfuhr des Mahdgutes, im 1.-5. Jahr 3-malige Mahd zur Ausmagerung
- Schutz eines mind. 5 m breiten Gewässerrandstreifens (mit Weidezaun)
- Zulassung einer weitgehend ungestörten Entwicklung durch Sukzession in diesem Gewässerrandstreifen

- Gehölzpflegende Eingriffe sind unter Berücksichtigung und zum Schutz der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung zulässig

8.2 Der gesamte Bereich der naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes, anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft als ökologische Ausgleichsflächen zu sichern.

8.3 Die Umsetzung der Maßnahmen sind innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft des Bebauungsplanes abschließend durchzuführen.

9 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Im Gewerbegebiet (GE 1) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691: 2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Gebiet	Emissionskontingente [dB]		Bezugsfläche [m ²]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE 1	60	45	5.070

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (November 1989) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach der DIN 45691:2006-12. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die jeweiligen Immissionskontingente LIK nach DIN 45691:2006-12, die sich aus den festgesetzten Emissionskontingenten LEK für die entsprechenden Teilflächen ergeben, an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel Lr der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet. Dabei ist auch die Relevanzgrenze nach Kap. 5 der DIN 45691:2006-12 zu beachten; sie besagt, dass unabhängig von der Einhaltung der Emissionskontingente ein Vorhaben auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn die Beurteilungspegel Lr die zutreffenden Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um jeweils mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

9.2 Innerhalb der gemäß Planeinschrieb umgrenzten Flächen mit Nutzungsbeschränkungen und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm) sind schützenswerte Räumen im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zum Schutz vor Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zulässig, wenn Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN

14609 (z. B. Aufenthaltsräume in Wohnungen, Schlafräume, Unterrichtsräume und Büroräume) an die straßenverkehrslärmabgewandte Gebäudefassade orientiert werden oder, wenn eine Orientierung von Fensteröffnungen schutzbedürftiger Räume an die straßenverkehrslärmabgewandte Gebäudefassade nicht möglich ist, die Fassaden dieser schützenswerten Räume entsprechend dem jeweiligen Lärmpegelbereich nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ausgebildet werden. Da die Schalldämmung von Fenstern nur dann wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind, muss der Be- und Entlüftung von schutzbedürftigen Räumen besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden (z. B. Einbau von Schalldämmlüftern oder fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen oder Belüftung über ein Fenster, welches nicht von Orientierungswertüberschreitung betroffen ist). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Größe im Baugenehmigungsverfahren bzw. im Rahmen der Genehmigungsfreistellung auf Basis der DIN 4109-1 nachzuweisen.

10 Gestaltungsfestsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

10.1 Dachformen, Dachneigungen

10.1.1 Folgende Dachformen und Dachneigungen sind im GE und GE 1 für Hauptgebäude zulässig.

Satteldach (SD)	12° bis 35°
Pultdach (PD)	10° bis 30°
Flachdach (FD)	0° bis 9°

10.2 Dacheindeckung

Für Dacheindeckungen sind nur Materialien mit gedeckten rötlichen, braunen, grauen und anthraziten Farbtönen zulässig. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind Dachflächen, soweit diese als Solar-, Photovoltaikanlagen oder Gründächer ausgebildet werden, sowie Dachflächen von Oberlichtern. Bei Realisierung von Metaldächern sind nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Werden Flachdächer nicht als Solar- oder Photovoltaikanlagen ausgebildet, sind diese auf mindestens 75 % der Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Aufbaustärke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm betragen.

10.3 Einfriedungen

10.3.1 Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,50 m über Geländeoberkante (GOK) zulässig. Sie dürfen aus Doppelstabmatten mit Übersteigschutz mit Pfosten aus Stahlrohren, Maschendraht mit Stahlprofilen oder vergleichbaren Materialien hergestellt sein. Die Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mind. 0,1 m und ohne durchgehenden Sockel herzustellen.

10.3.2 Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Grünfläche oder öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 0,6 m hinter der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück selbst herzustellen. Im Bereich der Wendeanlage beträgt der Mindestabstand 1,5 m. Die außerhalb der Einfriedung liegenden Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. § 9 FStrG besitzt unverändert Gültigkeit.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Eine Blendwirkung in Richtung der östlich gelegenen Wohnnutzung und der Ausgleichsflächen ist dabei in geeigneter Weise zu unterbinden.

Die Werbeanlagen dürfen die Traufkante der Gebäude bzw. OK Flachdach (Attika) und eine Höhe von maximal 2,00 m sowie eine Länge von maximal 30% der Gebäudewand nicht überschreiten. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenfläche darf pro Fassaden-seite maximal 6 % betragen. Die Werbeanlage darf nicht über die maximale Gebäudehöhe hinausragen.

Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, z. B. in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht sind nicht zulässig. Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

11 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Niederrieden I“, soweit diese innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“ liegen, geändert und vollständig ersetzt.

III. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Arten- und Pflanzliste

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden. Folgende Arten werden in beispielhafter Aufzählung empfohlen:

Bäume 1. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| - Carpinus betulus | Hainbuche |
| - Fagus sylvatica | Rotbuche |
| - Acer platanoides | Spitzahorn |
| - Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| - Fraxinus excelsior | Esche |
| - Quercus robur | Stieleiche |
| - Larix decidua | Europäische Lärche |
| - Tilia cordata | Winterlinde |
| - Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| - Pinus sylvestris | Waldkiefer |
| - Salix alba | Silber-Weide |
| - Ulmus laevis | Flatter-Ulme |

Bäume 2. Wuchsklasse

Mindestpflanzenqualität: Hochstämme 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|---------------------|---------------|
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |
| - Sorbus domestica | Speierling |
| - Sorbus aucuparia | Eberesche |
| - Sorbus aria | Mehlbeere |
| - Juglans regia | Walnussbaum |
| - Acer campestre | Feldahorn |
| - Prunus mahaleb | Felsenkirsche |
| - Pyrus pyaster | Holzbirne |
| - Sorbus torminalis | Elsbeere |
| - Salix caprea | Sal-Weide |

Obstbäume (regionaltypische Sorten)

Mindestpflanzenqualität: Halbstamm 3x verpflanzt, Stammumfang (StU) 10-12 cm

- | | |
|-----------------------------------|-----------------------|
| - Prunus avium | Vogelkirsche |
| - Prunus cerasus | Sauerkirsche |
| - Prunus domestica ssp. domestica | Zwetschge |
| - Pyrus communis | Kulturbirne in Sorten |
| - Malus domestica | Kulturapfel in Sorten |

Sträucher

Mindestpflanzenqualität: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm

- Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
- Corylus avellana	Hasel
- Kornus mas	Kornelkirsche
- Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hunds-Rose
- Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
- Viburnus lantana	Woll. Schneeball
- Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
- Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
- Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
- Rosa glauca	Hecht-Rose
- Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rosa

Extensive Dachbegrünung

- Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
- Dianthus plumarius	Federnelke
- Sedum floriferum	Fetthenne
- Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
- Sedum hybridum	"Immergrünchen"
- Mongolen-Sedum	„Weihenstephaner Gold“
- Sedum Koeleria glauca	Schillergras
- Reflexum	Tripmadam
- Petrorhagia saxifraga	Steinnelke
- Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
- Saxifraga paniculata	Trauben-Steinbrech
- Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke
- Saponaria ocymoides	Polsterseifenkraut
- Dianthus deltoides	Heidenelke
- Sempervivum-Hybriden	Dachwurz, Hauswurz
- Dianthus plumarius	Federnelke
- Thymus serpyllum	Kriechender Thymian

2 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Kompensation des Eingriffs durch vorliegenden Bebauungsplan ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsbedarf bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt u. a. auf folgenden Flächen außerhalb des Gemeindegebietes der Gemeinde Niederrieden im Gebiet der Gemeinde Pleß.

Ausgleichsfläche C: Teilfläche Flur-Nr. 369 und 370, Gemarkung Pless, Gemeinde Pless, ca. 4.039 m²

Entwicklungsziel: Renaturierung des Baches sowie Entwicklung eines artenreiches Feuchtgrünlands

Entwicklungsmaßnahmen:

- Renaturierung des Baches durch Bepflanzung und Einrichtung von Störstellen
- Im Bereich der extensiven, artenreichen Wiesennutzung: Aushagerung und Extensivierung des Grünlands: Die Aushagerung der Bestandsfläche ist durch Aushagerungsmahd vorgesehen. Die Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichem Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts.
- extensive Mahd jährlich nicht vor dem 15.06., Abtransport des Mähguts
- Verzicht auf künstliche Düngemittel und Pestizideinsatz
- Einrichtung von Flachmulden (max. 30 cm tief); Ermöglichung der Pflege mit landwirtschaftlichen Maschinen; Aushub aus der Anlage der Flachmulden verbleibt vor Ort und ist innerhalb der Ausgleichsfläche landschaftsgerecht zu verteilen

3 Artenschutz

Grundsätzlich werden eine Baufeldfreimachung und Bodenarbeiten (Oberboden abschieben etc.) in den Wintermonaten (Anfang Oktober bis Ende Februar) vor Beginn der Brutzeit der Vögel empfohlen.

4 Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen

Auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) wird verwiesen.

5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter gemäß Denkmalkartierung der bayerischen Vermessungsverwaltung bekannt. Es wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

6 Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten. Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigo- len oder Sickerrohre) ausschließen. Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Für die Versickerung des Niederschlagswassers sind beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen. Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.

Oberflächenwasser und wild abfließendes Niederschlagswasser

Infolge von Starkniederschlägen kann es durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

Grundwasserschutz

Die Erkundung des Baugrundes einschließlich der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Gemäß den Ergebnissen des Baugrundgutachtens, KC Baugrundinstitut vom 27.02.2014 wurde kein oberflächennahes Grundwasser angetroffen. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit ist jedoch periodisch mit Schichtwasser zu rechnen. Es wird darauf hingewiesen, dass

- besondere Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) zu berücksichtigen sind und
- ggf. die Erstellung von Bauwerksabdichtungen erforderlich ist.

7 Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Flächen

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

8 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Das im Rahmen von Erdarbeiten anfallende Aushubmaterial ist aufgrund der nachgewiesenen bereichsweise erhöhten Chloridbelastung im Eluat einer fachgerechten abfallwirtschaftlichen Verwertung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall, Mitteilung 20 (LAGA M 20) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen“ bzw. des Bayer. Eckpunktepapiers „Anforderungen an die Verfüllung von Gruben und Brüchen“ zuzuführen. Ist aufgrund des ermittelten Belastungsgrades (> Zuordnungsklasse Z 2) eine Verwertung unzulässig, so ist das Aushubmaterial geordnet abfallrechtlich zu entsorgen.

9 Brandschutz

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

10 Normen und Richtlinien

Die genannten Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften sind beim Deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die in den Festsetzungen zitierten Normen, Richtlinien und DIN-Vorschriften können bei der Verwaltungsgemeinschaft Boos, Fuggerstraße 3, 87737 Boos während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Niederrieden I – 1. Änderung und Erweiterung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Niederrieden, den

.....
Michael Büchler
Erster Bürgermeister

(Siegel)