



Projekt-Nr. 5918-405-KCK

**Kling Consult GmbH**  
Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach

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

## Bebauungsplan

### „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“

Markt Kellmünz an der Iller



## Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorentwurf i. d. F. vom 9. April 2024



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Allgemeine Vorschriften</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1	Art der baulichen Nutzung	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
3	Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen	5
4	Ver- und Entsorgung, Erschließung	5
5	Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz	6
6	Ausgleichsmaßnahmen	7
7	Immissionsschutz	8
8	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	8
9	Gestaltungsfestsetzungen	9
10	Inkrafttreten	9
<b>III.</b>	<b>Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>10</b>
1	Arten- und Pflanzliste	10
2	Naturschutzfachlicher Ausgleich	12
3	Denkmalschutz	13
4	Niederschlagswasser	14
5	Grundwasserschutz	14
6	Immissionsschutz	15
7	110-kV-Freileitung	15
8	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	16
9	Brandschutz	17
10	Normen und Richtlinien	17
<b>IV.</b>	<b>Inkrafttreten und Ausfertigung</b>	<b>18</b>

**Präambel**

Der Markt Kellmünz an der Iller, Landkreis Neu-Ulm, erlässt aufgrund des § 2, des § 9 und 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 Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“**

## **Satzung**

### **I. ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN**

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“ 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 2022 den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“, Markt Kellmünz an der Iller bilden.

Die Begründung einschließlich Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom TT. Monat 2022 liegt dem Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“, Markt Kellmünz an der Iller bei.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“, Markt Kellmünz a. d. Iller 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)

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE)

1.1.1 Die in der Planzeichnung mit GE 2 mit EB gekennzeichneten Bereiche werden als Gewerbegebiet mit Beschränkung der Lärmemissionen gem. § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt.

1.1.2 Zulässig sind innerhalb des GE:

a) Lager- und Abstellplätze

1.1.3 Nicht zulässig sind innerhalb des GE:

a) Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, und öffentliche Betriebe

b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

c) Tankstellen

d) Anlagen für sportliche Zwecke

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

f) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

g) Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie

h) Vergnügungsstätten und Bordelle (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Es wird darauf verwiesen, dass Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche die gewerbliche Nutzung einschränken.

### 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 2        0,80

Flächenbefestigungen in wasserdurchlässiger Bauweise werden gemäß § 16 Abs.6 BauNVO nur zu 50% auf die Grundfläche angerechnet.

#### 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Der vorliegende Geltungsbereich liegt außerhalb von Baugrenzen. Die Grundstücke des vorliegenden Geltungsbereichs sind zukünftig den benachbarten Gewerbegrundstücken zugeordnet.

## 2.3 Unterstellhöhen

2.3.1 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante Unterstellhöhe in Meter über Normalhöhen-Null (m NHN) wird gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

2.3.2 Innerhalb der Bereiche mit unterschiedlichen Unterstellhöhen in der Leitungsschutzzone dürfen nur solche Pflanzen angepflanzt werden, die mit ihrer Endwuchshöhe die maximale Unterstellhöhen (siehe Planeinschrieb) nicht überschreiten. Bei Überschreiten der festgesetzten maximalen Unterstellhöhen ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. zu veranlassen.

## 3 Garagen, Carports und Stellplätze, Nebenanlagen

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

3.1 Garagen, Carports gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen (außer Einfriedungen sowie Lager-/Abstellflächen) gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb von Baugrenzen nicht zulässig. Der vorliegende Geltungsbereich liegt außerhalb von Baugrenzen.

3.2 Stellplätze gemäß § 12 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

## 4 Ver- und Entsorgung, Erschließung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB)

### 4.1 Ver- und Entsorgungsleitungen

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

### 4.2 Abwasserbeseitigung

Häusliches Schmutzwasser ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.

### 4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist vollständig auf privaten oder öffentlichen Flächen dezentral über die belebte Bodenschicht oder über Versickerungsanlagen zu versickern. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen. Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Neu-Ulm prüffähige Planunterlagen nach der Verordnung über Pläne und Beilagen in wasserrechtlichen Verfahren (WPBV) (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

## 5 Grünordnung, Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

### 5.1 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist gemäß der Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche B eine Vernetzungsstruktur für wandernde Amphibien durch Entwicklung einer extensiven Wiese mit lockerer Bepflanzung und Installation von Lesesteinhaufen (Entwicklungsziel) zu entwickeln (siehe Ausgleichsmaßnahmen).

### 5.2 Private Grünflächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind gemäß der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standortheimische Bäume und Sträucher in Anlehnung an die Arten- und Pflanzliste gemäß textlichen Hinweisen unter Ziff. 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist eine mindestens zweireihige Gehölzpflanzung mit einer Pflanzdichte von je 2 m<sup>2</sup>/1 Gehölz und ein Baum-/Strauchverhältnis von 1:25 zu entwickeln.

### 5.3 Private Grundstücksflächen

Je angefangene 500 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche gem. § 19 BauNVO 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.

### 5.4 Durchführung von grünordnerischen Maßnahmen

5.4.1 Innerhalb der Bereiche mit unterschiedlichen Unterstellhöhen in der Leitungsschutzzone dürfen nur solche Pflanzen angepflanzt werden, die mit ihrer Endwuchshöhe die maximale Unterstellhöhe nicht überschreiten. Bei Überschreiten der festgesetzten maximalen Unterbauungshöhe ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer durchzuführen bzw. zu veranlassen.

5.4.2 Bei allen Pflanzmaßnahmen, die außerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung durchgeführt werden, ist die Gefährdung der Höchstspannungsleitung durch Baumumbruch 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.

5.4.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Inbetriebnahme der Flächennutzung durchzuführen.

5.4.4 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.

5.4.5 Die vollständige Baufeldfreimachung und die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich zwischen 01. Oktober und 28. Februar (außerhalb der Brutzeiten) erfolgen.

## 6 Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan wird folgende externe Ausgleichsfläche A im Umfang von 5.000 m<sup>2</sup> dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet. Die Fläche befindet sich im Besitz des Marktes Kellmünz und liegt im Gebiet des Marktes Buch.

Ausgleichsfläche A: Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 330, Gemarkung Buch, Markt Buch.

Entwicklungsziel und Entwicklungsmaßnahmen sind unter den Hinweisen aufgeführt, da der Markt Kellmünz über diese Fläche keine Planungshoheit besitzt.

- 6.2 Für die Kompensation des Eingriffes durch den Bebauungsplan wird folgende Ausgleichsfläche B im Umfang von 134 m<sup>2</sup> dem vorliegenden Bebauungsplan zugeordnet.

Ausgleichsfläche B: Teilfläche Grundstück Flur-Nr. 163/2, Gemarkung Kellmünz, Markt Kellmünz, ca. 134 m<sup>2</sup>

Entwicklungsziel:

Vernetzungsstruktur für wandernde Amphibien durch Entwicklung einer extensiven Wiese mit lockerer Bepflanzung und Installation von Lesesteinhaufen

Entwicklungsmaßnahmen:

- Entwicklung extensiver Wiesenflächen mit 2-malige Mahd/Jahr und vollständiger Abfuhr des Mahdgutes.
- Nach Aushagerung und Umbruch der Fläche Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.
- Pflanzung eines standortheimischen hochstämmigen Laubbaums.
- Pflanzung einer Strauchgruppe à 3 Sträuchern entlang der Grenze zum Gewerbegebiet
- Sicherung des Bestands durch regelmäßiges Nachpflanzen bei ausfallenden Gehölzen in der ersten Pflanzperiode nach Ausfall
- Installation von Lesesteinhaufen
- Verzicht auf jegliche Düngung und chemischen Pflanzenschutz
- Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

## 7 Immissionsschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Gewerbegebiet (GE 2 mit Beschränkung der Lärmemissionen) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräuschemissionen die angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  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 $L_{EK}$ [dB]		Bezugsfläche [m <sup>2</sup> ]
	Tagzeit	Nachtzeit	
GE 2 mit EB	61	46	2.469

Bei der Prüfung der Einhaltung der zulässigen Emissionen ist Folgendes zu berücksichtigen. Die Berechnung der Anforderungen der sich aus den zulässigen Emissionen (Emissionskontingente) pro Quadratmeter Bezugsfläche Gewerbegebiet oder Teilflächen davon ergebenden Immissionsbelastungen erfolgt für schutzbedürftige Nutzungen außerhalb des geplanten Gewerbegebietes nach den Bedingungen der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionskontingente. Als Bezugsfläche einzelner Vorhaben (einzelne Betriebe und einzelne Anlagen) ist die zugeordnete Gewerbegebietsfläche heranzuziehen. Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Ein Vorhaben erfüllt die Festsetzungen der Emissionskontingente, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent  $L_{IK}$  nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreitet.

## 8 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

8.1 Keine Zerstörung oder Beschädigung von besetzten Nestern und Eiern potenzieller Feldvögel (Bodenbrüter) durch eine vollständige Beseitigung (Baufeldfreimachung) aller Strukturen im Bebauungsplangebiet, in denen die Vogelarten einen Nistplatz finden können, in den Wintermonaten vor Beginn der Brutsaison, also zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar.

Sofern im Winter die Bauarbeiten nicht beginnen können bzw. die vollständige Erschließung nicht abgeschlossen werden kann, sind ab Anfang März bis Ende September Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen (z. B. regelmäßige flächendeckender Begehungen des Geländes, regelmäßige Mulchmähd (1x/Woche), Aufstellen von Sichthindernissen etc.)

Wenn Bauarbeiten ab 1. März noch nicht absehbar waren, dennoch im Sommerhalbjahr beginnen sollen, sind vor Durchführung die Flächen nach Brutvögeln abzusuchen (durch Fachleute, deren Fachkunde der UNB vorab nachzuweisen ist). Wenn keine Brutvögel auf der Fläche vorhanden sind können die o.g. Vergrämuungsmaßnahmen durchgeführt werden oder sofort mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Wenn Brutvögel vorhanden sind, ist bis deren Brutende zu warten.



- 8.2 Zum Schutz der Insektenfauna sind zu Beleuchtungszwecken nur insektenschonende Beleuchtungsmittel zulässig. Zur Reduktion der Anlockwirkung für Insekten und zur Vermeidung der Abstrahlung in den Nachthimmel sind geeignete Maßnahmen vorzunehmen (seitliche und obere Abdeckung, keine zur Ausgleichsfläche orientierte Leuchtreklame, Verwendung von Zeitschaltern oder Bewegungsmeldern zur Reduktion unnötiger Beleuchtungszeiten).

## **9 Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO)

### **9.1 Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über Geländeoberkante (GOK) zulässig. Sie dürfen aus Doppelstabmatten mit Übersteigschutz mit Pfosten aus Stahlrohren, Maschendraht mit Stahlprofilen oder vergleichbaren Materialien hergestellt sein. Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Grünfläche sind mindestens 0,6 m hinter der Grundstücksgrenze auf dem Grundstück selbst herzustellen. Die außerhalb der Einfriedung liegenden Grundstücksflächen sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Die Einfriedungen sind mit einem Bodenabstand von mind. 0,1 m und ohne durchgehenden Sockel herzustellen.

### **9.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## **10 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“ gem. § 10 Abs. 3 BauGB werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ (Inkrafttreten: 24.06.2016), soweit dieser innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“ liegt, 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
- *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

- *Corylus avellana* Hasel
- *Cornus 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

## Bäume und Sträucher gegliedert nach Endwuchshöhe

### Endhöhe bis 3 m:

- *Lonicera xylosteum* Gewöhnliche Heckenkirsche
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Salix aurita* Ohr-Weide

### Endhöhe bis 4 m:

- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Salix triandra* Mandel-Weide
- *Sambucus racemosa* Trauben-Holunder

### Endhöhe bis 5 m:

- *Ligustrum vulgare* Gewöhnlicher Liguster
- *Viburnum lantana* Wolliger Schneeball
- *Viburnum opulus* Gewöhnlicher Schneeball

### Endhöhe bis 6 m:

- *Corylus avellana* Haselnuss
- *Euonymus europaeus* Gewöhnliches Pfaffenhütchen
- *Salix cinerea* Asch-Weide, Grau-Weide

### Endhöhe bis 7 m:

- *Sambucus nigra* Schwarzer Holunder

- Sorbus aucuparia

Eberesche

Endhöhe 8 -10 m:

- Cornus mas Kornelkirsche
- Cornus sanguinea Roter Hartriegel
- Malus sylvestris Holz-Apfel
- Rhamnus catharticus Echter Kreuzdorn
- Salix purpurea Purpur-Weide
- Salix viminalis Korb-Weide, Hanf-Weide

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 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der durch den Eingriff in Natur und Landschaft ermittelte Ausgleichsflächenbedarf von 4.940 m<sup>2</sup> wird außerhalb des Plangebiets des Baugebietes des Bebauungsplanes der Ausgleichsfläche Grundstück Flur-Nr. 330, Gemarkung Buch, Markt Buch (Teilfläche) 1 : 1 zugeordnet.

Entwicklungsziel: Extensivgrünland

Entwicklungsmaßnahmen:

- Nach Aushagerung und Umbruch der Fläche Ansaat mit zertifizierter, standortheimischer und autochthoner Saatgutmischung des Ursprungsgebiets 16. Alternativ kann die Ansaat durch eine Mahdgutübertragung von geeigneten Spenderflächen erfolgen (vgl. Fachinformation zur Mahdgutübertragung, LANUV). Für die Mahdgutübertragung ist in Abstimmung mit der UNB eine geeignete Spenderfläche innerhalb desselben Verbreitungsgebietes auszuwählen.

- In den ersten 1-2 Jahren nach der Ansaat sind häufigere Schröpfungsschnitte (ca. 4-mal/Jahr, entsprechend dem Aufwuchs, ca. 15 cm Höhe, vollständige Mahdgutabfuhr) zur Ausmagerung der Fläche durchzuführen. Die weitere Pflege erfolgt durch 1- bis 2-schürige Mahd/Jahr bei Einsatz von insektenfreundlichen Mähwerk (Schnitthöhe 10 cm) mit Entfernung des Mahdguts oder standortangepasster Schafbeweidung. Eine konkrete Weidenutzung und -besatz ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.
- Zur Sicherstellung der Extensivierung der Fläche ist auf Dünger- und Pflanzenschutzmitteleinsatz zu verzichten.
- Der Mahdzeitpunkt ist auf die Brut- und Aufzuchtzeiträume potenzieller Wiesenbrüter abzustimmen und sollte nicht vor Mitte Juni liegen.
- Die Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen sind grundlegende Maßnahmen, die bei Bedarf, wenn z.B. die Entwicklung nicht in die gewünschte Richtung geht, anzupassen sind.

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.

Die Detailplanung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

### 3 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.

Im näheren Umfeld zum Plangebiet lassen sich folgende Denkmäler festhalten:

- Vermutungsfläche Bodendenkmal V-7-7826-6006

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in dessen Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4 bis 6 DSchG.

## 4 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. Rigolen 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. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde 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. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (§ 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz WHG).

## 5 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.

## **6 Immissionsschutz**

### **Landwirtschaft**

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

### **Lärm- und Schallschutz**

In Genehmigungsverfahren, z. B. bei Baugenehmigungen, immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen, Genehmigungsfreistellungen bzw. bei Nutzungsänderungen ist von jedem anzusiedelnden Betrieb auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) 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.

Als maßgebliche Immissionsorte sind bestehende und planungsrechtlich zulässige schutzbedürftige Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ (Januar 2018) außerhalb des geplanten Gewerbegebietes zu verstehen. Lage und Höhe ausgewählter Immissionsorte sind Kap. 4.2 der schalltechnischen Begutachtung Gewerbelärm zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Nord-Ost Teil 2“, Markt Kellmünz (KC Projekt-Nr. 856-405-KCK, Stand 20. März 2018) zu entnehmen. Dieses Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Außerhalb des Erschließungsbereiches der Bundesautobahn besteht in einem Abstand bis 40 m vom äußeren befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten und bauliche Anlagen, sowie für Werbeanlagen. Bis 100 m bei Bundesautobahnen dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden. Es wird auf § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) hingewiesen. Die Bauverbotszone und Baubeschränkungszone werden nachrichtlich in die Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes hinterlegt.

## **7 110-kV-Freileitung**

Alle geplanten baulichen Vorhaben und Pflanzmaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens bedürfen der Zustimmung des Versorgungsträgers (LEW Verteilnetz GmbH). Bei genehmigungs- und nichtgenehmigungspflichtigen Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens der 110 kV-Freileitung und in dessen Randbereichen sind dem Versorgungsträger (LEW Verteilnetz GmbH) Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen.

Änderungen am Geländeniveau im Bereich der Leitungsschutzzone der 110 kV-Freileitung sind den Lech-Elektrizitätswerken AG zur Stellungnahme vorzulegen.



Unter den Leiterseilen der 220/110 kV-Freileitung muss mit Eisabwurf gerechnet werden. Die Lech-Elektrizitätswerke AG (LEW) übernimmt keine Haftung für etwaige Schäden.

Nach DIN VDE 0105/7.83 Teil 1 ist bei Arbeiten in Spannungsnahe der 110 kV-Freileitung immer ein Schutzabstand zu den unter Spannung stehenden Leiterseilen einzuhalten.

Von der 110 kV-Freileitung gehen elektrische und magnetische Felder aus, die physikalisch bedingt sind und vermieden werden können. In diesem Zusammenhang wird gem. Schreiben LEW vom 13. Januar 2015 zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1“ darauf hingewiesen, dass die in der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) geforderten Grenzwerte für alle Grundstücke des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Sämtliche Baumaschinen und Geräte, die während der Bauausführung innerhalb des Schutzbereiches zum Einsatz kommen, müssen so betrieben bzw. errichtet werden, dass eine Annäherung von weniger als 4 m an die Leiterstelle in jedem Fall ausgeschlossen ist. Dabei ist zu beachten, dass Seile bei hohen Temperaturen weiter durchhängen bzw. bei Wind erheblich ausschlagen können. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für am Bau Beschäftigten lebensgefährlich. Auf das Merkblatt der Bau-Berufsgenossenschaft „Bagger und Kane - Elektrische Freileitungen“ wird hingewiesen.

In der Leitungsschutzzone sind die Lagerung von Baumaterial und Bauhilfsmittel sowie das Aufstellen von Baubaracken mit der Lech-Elektrizitätswerke AG abzustimmen.

## **8 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz**

Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die Bodenkundliche Baubegleitung trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch



Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

## **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 Altenstadt, Hindenburgstraße 1, 89281 Altenstadt während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

**IV. INKRAFTTRETEN UND AUSFERTIGUNG**

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord-Ost Teil 1 – 1. Änderung“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Markt Kellmünz an der Iller, den .....

.....  
*Michael Obst*  
*Erster Bürgermeister*

(Siegel)