

**GEMEINDE LACHEN
LANDKREIS UNTERALLGÄU**



**Satzung
zum
Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

12 667

Gewerbepark Ziegelei Nord

Fassung vom 25.10.2016

Erstellt durch

KLINGER Ingenieur GmbH
Telefon 08374-241200

Glaserstraße 2

87463 Dietmannsried
klinger@ib-klinger.de

Ingenieurbüro PUSCHER
Telefon 0831-5903706

Drosselweg 79

87439 Kempten
igl.puscher@t-online.de

INHALT

| | | |
|-----------|---|----------|
| 1 | ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN | 4 |
| 1.1 | Rechtsgrundlage | 4 |
| 1.2 | Bestandteile des Bebauungsplanes..... | 4 |
| 1.3 | Geltungsbereich | 4 |
| 2. | PLANUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN DURCH TEXT | 5 |
| 2.1 | Art der baulichen Nutzung (§§ 8, 9 und 11 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 5 |
| 2.2 | Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) | 5 |
| 2.3 | Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 bis 19 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)..... | 5 |
| 2.4 | Bauweise (§ 22 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)..... | 6 |
| 2.5 | Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) | 6 |
| 2.6 | Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)..... | 6 |
| 2.7 | Ableitung von Schmutzwasser | 6 |
| 2.8 | Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)..... | 7 |
| 2.9 | Wasserversorgung / Feuerschutz..... | 7 |
| 2.10 | Pflanzgebot auf privatem Grund..... | 7 |
| 2.11 | Sichtdreiecke | 7 |
| 2.12 | Einfriedungen | 8 |
| 2.13 | Grundstückszufahrten | 8 |
| 2.14 | Straßenbeleuchtung..... | 8 |
| 2.15 | Werbeanlagen | 9 |
| 2.16 | Lärmschutz | 9 |
| 2.17 | Grünordnung und Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB) | 10 |

| | | |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| 3. | PLANGENAUIGKEIT | 13 |
| 4. | ERGÄNZENDE HINWEISE | 13 |
| 5. | INKRAFTTRETEN | 13 |

1 Allgemeine Vorschriften

1.1 Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 G des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1509)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S 588) letzte berücksichtigte Änderung vom 09.05.2016.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013.

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) Geändert durch Art. 2 G vom 22.7.2011 I 1509

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.02.2011 (GVBl. 2011 S. 82) zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 2 Bayerisches E-Government-Gesetz vom 22.12.2015 (GVBl. S. 458).

1.2 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Gewerbegebiet "Gewerbepark Ziegelei Nord" besteht aus folgenden Teilen:

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000 in der Fassung vom 25.10.2016

Satzung in der Fassung vom 25.10.2016

Begründung in der Fassung vom 25.10.2016

Umweltbericht in der Fassung vom 25.10.2016

Schalltechnisches Gutachten TÜV Süd vom 06.11.2014

1.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet "Gewerbepark Ziegelei Nord" ergibt sich aus der Planzeichnung in der Fassung vom 25.10.2016

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

Gewerbegebiet (GE) und Gewerbegebiet mit Emmissionsbeschränkungen (GEb)

gemäß § 8 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- a) Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).
- b) Anlagen für kirchliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).
- c) Stellplätze und Garagen für die gewerbliche Vermietung (gilt nicht für Kunden-Mitarbeiterparkplätze u. dergl. für die dort zur Errichtung kommenden baulichen Anlagen).
- d) Anlagen im Freien für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).
- e) Funkmasten
- f) Aufgeständerte Anlagen am Boden.
- g) Lagerplätze für Schrott, Abfälle und Aowracks sowie ähnlich wirkende Lagerflächen. Lagerflächen als untergeordnete Nebenanlagen von zugelassenen Betrieben bleiben davon unberührt.
- h) Pferdekoppeln

Zulässig sind:

- a) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).
- b) Aufgeständerte Anlagen auf Dächern.
- c) Vergnügungsstätten als öffentliche Freizeit- oder Erlebnisbäder mit integrierter Gastronomie.

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

Stellplätze und Garagen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück in ausreichender Zahl vorzusehen.

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. 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 verlegt werden.

2.6.1 Rücksicht auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen

Für bestehende Leitungen sind zum Teil Leitungsrechte der Betreiber im Grundbuch eingetragen. Die noch benötigten Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Die entsprechenden Vorschriften der Betreiber sind hierbei zu beachten. Derartige Maßnahmen sind mit den Leitungsbetreibern, bzw. den Begünstigten der Grunddienstbarkeiten abzustimmen. Leitungsrechte und die hieraus entstehenden Verpflichtungen der Grundstücksbesitzer gegenüber den Leitungsbetreibern müssen im Kaufvertrag geregelt werden. Der Grundstücksbesitzer hat die im Grundbuch eingetragenen Leitungsrechte zu berücksichtigen.

2.7 Ableitung von Schmutzwasser

Das Plangebiet wird im Trennsystem entsorgt. Die Abwasserentsorgung wird über die Gemeinde Lachen und den Abwasserverband Memmingen – Land 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 gemeindli-

che Kanalisation eingeleitet werden kann. Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Kanalnetz ist unzulässig.

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

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem betreffenden Grundstück zu versickern. Ausgenommen von der Versickerung auf den Grundstücken sind nur die Grundstücke zwischen der Kreisstraße MN18 und der ersten parallelen Erschließungsstraße, auf denen laut Bodengutachten eine Versickerung nicht möglich ist. Hier ist eine gedrosselte Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation erlaubt. Die Drosselung ist so zu dimensionieren, dass die Einleitungsmenge in die Regenwasserkanalisation maximal 20 % eines 15 minütigen 5-jährigen Regens, bezogen auf die befestigte Fläche des Grundstückes, beträgt. Für die restlichen 80 % des anfallenden Oberflächenwassers ist auf diesen Grundstücken eine Rückhaltung zu erstellen, damit das Oberflächenwasser zeitversetzt mit der maximalen Einleitungsmenge von 20 % des 15 minütigen 5-jährigen Regens in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden kann. Bei der Planung der Niederschlagswasserbeseitigung ist zu beachten, dass Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist 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" (TREGW). 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. Für Niederschlagswassereinleitungen, die nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen, sind beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen. Dies gilt auch für das öffentliche Niederschlagswasser.

2.9 Wasserversorgung / Feuerschutz

Die Wasserversorgung erfolgt über das Ortsnetz der Gemeinde Lachen. Der Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden ist durch die gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt.

2.10 Pflanzgebot auf privatem Grund

Eigene Parkplätze und Stellplätze müssen gemäß Pflanzenliste mit Laubbäumen durchgrünt werden. Hierbei ist pro 10 Stellplätze / Parkplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Es gelten die Festlegungen unter Punkt 2.17

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 zuläs-

sig. Die Bemessung der Sichtdreiecke erfolgt gemäß der "Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen – RASt 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. Das Straßenlichtraumprofil ist zu beachten (Mindestabstand zur Straßenrandeinfassung 50 cm). Betonrückenstützen der Straßeneinfassung, oder sonstiger Straßenausstattung (z. B. Straßenlaternen) auf den Grundstücken sind in einem 50 cm breiten Streifen entlang der Straße auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Einfriedungen entlang der Kreisstraße welche innerhalb der 15 m Anbauverbotszone sind, sind mit der Tiefbauverwaltung des Landkreises Unterallgäu abzustimmen. 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.

2.14 Straßenbeleuchtung und Außenbeleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege wird durch die Gemeinde Lachen erstellt. Beleuchtungsanlagen im Freien sind grundsätzlich mit LED – Leuchtkörpern oder neuerer nachfolgender Technik auszustatten.

Zur Vermeidung von Belästigung durch Lichtverschmutzung sind folgende Beleuchtungseinrichtungen nicht zulässig:

- Lauflichter, Blink-, Wechsel- oder Reflexbeleuchtung
- Kugelleuchten
- Sonstige Himmelsstrahler

Folgende Beleuchtungseinrichtungen sind dafür zulässig:

- Asymmetrische Strahler, die nur nach unten leuchten
- Fassadenstrahler
- Flutlichter
- Leuchtreklame
- Abgeschirmte Lampen
- Leuchten, die über einen Bewegungsmelder angehen
- Beleuchtung ausschließlich von oben nach unten
- Beleuchtete Firmenschilder an der Fassade oder am Eingangstor

Die Beleuchtung ist zwischen 22:00 und 6:00 Uhr auf ein Minimum zu reduzieren. In den Nachtstunden sind

nur Notbeleuchtungen zulässig bzw. Beleuchtungen über Bewegungsmelder.

2.15 Werbeanlagen

Es sind keine Werbeanlagen zulässig, welche die zulässige Firsthöhe überschreiten. Werbeanlagen als Schriften und Schilder an der Fassade dürfen eine Breite von 5,00 m und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Werbeanlagen als Schriften und Schilder in Form eines Auslegers an der Gebäudefassade dürfen eine Auskragung von der Wand von 1,50 m und eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Auf jeder Fassadenseite sind insgesamt maximal 2 Werbeanlagen der beschriebenen Art zulässig. Freistehende Werbemas- ten und Fahnenstangen dürfen einen Durchmesser von 0,30 m und eine Höhe von 9,00 m nicht überschrei- ten. Freistehende Werbetafeln dürfen eine Höhe von 5,00 m und eine Kantenlänge von 2,00 m nicht über- schreiten. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zwischen 22:00 und 6:00 Uhr nicht gestattet.

2.16 Lärmschutz

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

| <i>Teilflächen Nr.</i> | <i>L_{EK} tags in dB(A)/m²</i> | <i>L_{EK} nachts in dB(A)/m²</i> |
|-------------------------|--|--|
| <i>Teilfläche 1 - 3</i> | 65 | 50 |
| <i>Teilfläche 4 - 6</i> | 62 | 47 |

Für die Immissionsorte 1 - 6 gelten um die in der folgenden Tabelle genannten Zu- satzkontingente erhöhte Emissionskontingente tags und nachts. Zusatzkontingent in dB für die im Bebauungsplan festgesetzten Immissionsorte:

| Immissionsort | Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ tags / nachts |
|----------------------------|---|
| <i>IO 1</i> | 1 |
| <i>IO 2, IO 4 und IO 5</i> | 5 |
| <i>IO 6</i> | 11 |
| <i>IO 3</i> | 4 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte 1 - 6 LEK durch $LEK + L_{EK,zus}$ zu ersetzen sind. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 4.5 unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungen.

Ein Vorhaben ist genehmigungsfähig, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurtei- lungspegel an keinem maßgeblichen Immissionsort das zulässige Immissionskontingent einschließlich Zusatzkontingent überschreitet.

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.

Die Errichtung schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb der geplanten Gewerbegebiete (Wohnungen für Betriebsinhaber oder -beschäftigte sowie Büros) ist nur zulässig, wenn ein ausreichender Schutz gegenüber den gewerblich bedingten Geräuschimmissionen nachgewiesen wird. Der Nachweis muss hierbei die Geräuschentwicklung vorhandener Betriebe bzw. bei unbebauten Flächen die o.a. Emissionskontingente berücksichtigen.

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

Die Bundesautobahn A 7 verläuft ca. 1,2 km südwestlich des Plangebietes. Die Bahnlinie Kempten – Memmingen verläuft ca. 200 m südwestlich des Plangebietes. Es können keine Ansprüche aus Lärm- Verschmutzungs- oder sonstigen Emissionen gegenüber dem Straßenbaulastträger oder der Deutschen Bahn AG geltend gemacht werden.

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

Die östlichen und westlichen Grünflächen werden mit der Zweckbestimmung „Ökologische Ausgleichsfläche 1 und 2“ ausgewiesen. Der nördliche Randstreifen wird als innerörtliche Grünfläche ausgewiesen und ist mit einer Baumreihe gemäß Planzeichnung zu bepflanzen. Die ausführliche Darstellung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist in Anlage „Umweltbericht“ zur Begründung des Bebauungsplanes beigefügt und wird Bestandteil des Bebauungsplans. Die Pflanzgebote auf privaten Baugrundstücken im Gewerbepark werden unter Pkt. 2.10 in Verbindung mit 2.17 festgelegt.

Pflanzenauswahlliste der Straßenbäume (Kapellenstraße)

| | |
|---------------|-------------------------|
| <u>Bäume:</u> | Pflanzgröße mind. 18/20 |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Wildkirsche | Prunus avium |
| Sommer-Linde | Tilia platyphyllos |

Pflanzenauswahlliste für Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken

| | |
|---------------|-------------------------|
| <u>Bäume:</u> | Pflanzgröße mind. 16/18 |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Buche | Fagus silvatica |
| Walnussbaum | Juglans regia |
| Wildkirsche | Prunus avium |
| Winter-Linde | Tilia cordata |

| | |
|---------------------------|--|
| Sommer-Linde Obstbäume | Tilia platyphyllos Hochstämme in Arten und Sorten |
|---------------------------|--|

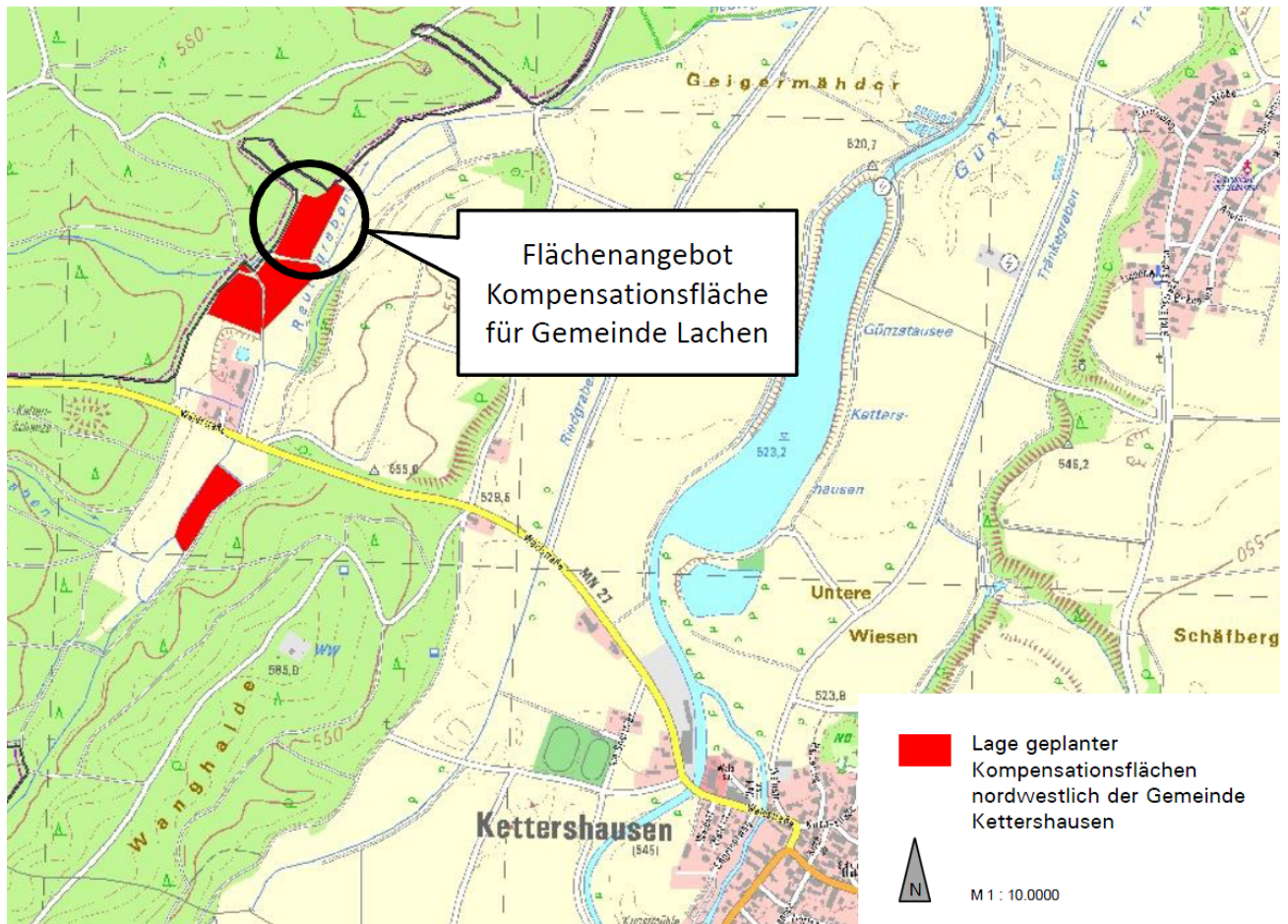
Sträucher:

| | |
|---------------------|---|
| Kornellkirsche | Cornus mas |
| Hartriegel | Cornus sanguinea |
| Haselnuss | Corylus avellana |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Wildrosen | Rosa specii |
| Hollunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Bereensträucher | wie Johannisbeere, Stachelbeere, Himbeere, Brombeere etc. |

2.18. Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen und/oder –maßnahmen)

Für das Baugebiet sind gemäß BauGB §1 Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Diese werden innerhalb des Vorhabengebietes nur teilweise ausgeführt (Ökologische Ausgleichsfläche 1 und 2). Dem durch die Planung verursachten Eingriff werden daher Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, hier Flächen und Maßnahmen der Stiftung „Kulturlandschaft Günztal“, zugeordnet. Die Lage der geplanten Kompensationsfläche ist nordwestlich der Gemeinde Kettershäusen auf Fl.Nr.2090/0 mit einer Größe von 11.837 m².

Lage geplanter Kompensationsflächen



2.19 Bodenschutz

Schutz des Mutterbodens

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird hingewiesen.

Freiflächen

Bereiche späterer Freiflächen (hier: Ausgleichsfläche 1 und 2) werden vom Baubetrieb freigehalten. Hier dürfen auch keine Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe gelagert oder Baumaschinen abgestellt werden, da dies zu einer Verunreinigung des Bodens oder unverhältnismäßigen Verdichtung der Bodenstrukturen führen kann.

Wiederverwertung von Erdaushub

Unbelasteter, nicht benötigter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in Ausnahmefällen zulässig. Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der hochwertige Oberboden (humoser Boden) abzuschleppen. Er ist vom übrigen Erdaushub bis zur weiteren Verwertung getrennt zu lagern. Erdaushub unterschiedlicher Eignung ist separat in Lagen abzubauen, gegebenenfalls getrennt zu lagern und spezifisch zu verwerten.

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 "Gewerbepark Ziegelei Nord" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Gemeinde Lachen, den

(Diebolder, 1. Bürgermeister Gde. Lachen)