



<b>GEb</b>	-
<b>0,8</b>	<b>6,0</b>
<b>a</b>	OK max = 16,50 m
L <sub>WA</sub> = 59 dB(A)/m <sup>2</sup> tags	
L <sub>WA</sub> = 44 dB(A)/m <sup>2</sup> nachts	

Anbaufreie Zone

zu 564

LS-Wall (h ≥ 6,5 m)

Autobahn A8

Augsburg →



# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet - 3. BA Am Grieshauptgraben - 2. Änderung"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12.07.2017 (GVBl. S. 375)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

### 1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.  Beschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)  
Die Beschränkungen beziehen sich auf Emissionskontingente.

1.1.1.1. Zulässig sind:  
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe  
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:  
- Tankstellen  
- Anlagen für sportliche Zwecke  
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke  
- Vergnügungsstätten  
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter  
- Einzelhandelsbetriebe

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** max. Grundflächenzahl

1.2.2. **6,0** max. Baumassenzahl

1.2.3. **OK max = 16,50 m** Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK max) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar angrenzenden Oberkante des Geländeneiveaus, gemessen in der Mitte der maßgeblichen Wand des Gebäudes.

### 1.3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

### 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze

1.4.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 1.5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

1.12.

1.13.

1.13.1.

1.14.

1.15.

2.

2.1.


2.1.1.

2.1.2.

2.2.

2.2.1.



- 1.4.1.  Baugrenze
- 1.4.2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**1.5. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT BELASTETE FLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

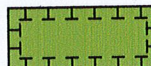
- 1.5.1.  Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Anlegers Flurstück Nr. 1899/3

**1.6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1. Der Oberboden ist im Bereich des Bbauungsplanes vor Beginn der Bauarbeiten abzutragen und getrennt von anderen Bodenarten bis zur Wiederverwendung als Andeckmaterial in max. 1,5 m hohen Mieten zu lagern.


- 1.6.2. Begrenzung der Bodenversiegelung  
Private Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und mit Bäumen der Artenliste 1 zu begrünen.

**1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- 1.7.1.  Fläche für Ausgleichsmaßnahmen

- 1.7.1.1. Der festgesetzte Bereich entlang des Grieshauptgrabens gilt als zentrales, gliederndes Element mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und soll der natürlichen Sukzession überlassen werden. Dazu werden die Uferbereiche abgeflacht. Für die Maßnahme ist ein spezieller Gestaltungsplan zu erstellen. Zudem ist ein Gehölzstreifen und ein vorgelagerter Staudensaum (Mindestbreite 4 m) innerhalb des 10 m breiten Flächenbereichs anzulegen.

**1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.8.1.  Ortsrandeingrünung

- 1.8.1.1. Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Bäume der Artenliste 1 und Sträucher der Artenliste 2 zu pflanzen (Pflanzabstand: 1 Strauch pro 2,5 m<sup>2</sup> und 1 Baum alle 13 - 18 lfm Pflanzgebotsfläche). Entlang der Fläche ist zudem ein Gehölzstreifen und ein vorgelagerter Staudensaum (Mindestbreite 4 m) vorzusehen. Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

**1.9. ARTENLISTEN**

Artenliste 1 - Bäume  
Pflanzgröße: StU 16-18 cm, 3xv.

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Malus sylvestris	- Holzapfel
Pouulus tremula	- Zitterpappel
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus communis	- Wildbirnen
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume (Hochstamm bewährte Sorte)	

Artenliste 2 - Sträucher  
Pflanzqualität: Höhe 80-125 cm, 2xv.

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Salix viminalis	- Korbweide
Sambuctus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Wasserschneeball



Pflanzgebotsfläche). Entlang der Fläche ist zudem ein Gehölzstreifen und ein vorgelagerter Staudensaum (Mindestbreite 4 m) vorzusehen. Das Pflanzgebot darf nicht durch bauliche Anlagen genutzt bzw. überbaut werden.

**1.9. ARTENLISTEN**

Artenliste 1 - Bäume  
Pflanzgröße: StU 16-18 cm, 3xv.

- Acer campestre - Feldahorn
- Acer platanoides - Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus - Bergahorn
- Alnus glutinosa - Schwarzerle
- Betula pendula - Sandbirke
- Carpinus betulus - Hainbuche
- Fraxinus excelsior - Esche
- Malus sylvestris - Holzapfel
- Pouulus tremula - Zitterpappel
- Prunus avium - Vogelkirsche
- Prunus padus - Traubenkirsche
- Pyrus communis - Wildbirnen
- Quercus robur - Stieleiche
- Salix alba - Silberweide
- Sorbus aucuparia - Eberesche
- Tilia cordata - Winterlinde
- Obstbäume (Hochstamm bewährte Sorte)

Artenliste 2 - Sträucher  
Pflanzqualität: Höhe 80-125 cm, 2xv.

- Cornus sanguinea - Gemeiner Hartriegel
- Corylus avellana - Haselnuss
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare - Liguster
- Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rosa canina - Hundsrose
- Salix caprea - Salweide
- Salix viminalis - Korbweide
- Sambuctus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
- Viburnum opulus - Wasserschneeball

**1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.10.1. Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

**- V1: Baufeldfreimachung:**

Freiräumen des Baufeldes (Abriss Gebäude, Abräumen Vegetation und Oberboden) zwischen 1.10. und Ende Februar.

Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb der oben genannten Zeit ist die Fläche auf Vorkommen von Vögel zu überprüfen. Bei Brutnachweisen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldräumung zu verschieben oder Flächen auszusparen.

**- V2: Eingrünung:**

Herstellung der Eingrünung nach Westen und Osten mit einem Gehölzstreifen und vorgelagertem Staudensaum. Mindestbreite des Staudensaum 4 m (in den Bereichen mit einer Eingrünung von 10 m).

**1.11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES**

1.11.1. Auf der Gewerbegebietsfläche des 3. BA sind nur solche Betriebe zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel  $L_{WA}$  von 59 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Tagzeit und 44 dB(A)/m<sup>2</sup> zur Nachtzeit nicht überschreiten. Die  $L_{WA}$ -Werte sind in die Planzeichnung eingetragen.

Gewerbegebiet	$L_{WA/m^2}$ in dB(A) bezogen auf 1 m <sup>2</sup> Gewerbegebiet		Bezugsfläche m <sup>2</sup>
	tags	nachts	
GEb	59,0	44,0	30.592

3. HI  
3.1.  
3.2.  
3.3.  
3.4.  
3.5.  
3.6. NIE  
Ge  
Ver  
ver  
zur  
Ob  
Die  
Re  
das  
sch  
Um  
sin  
Zu  
Ve  
un  
3.7. BO  
Mu  
An  
od  
3.8. HI  
Be  
st  
Le  
Ar  
Al  
ge  
La  
m  
Di  
ve  
Fo  
Ei  
Bo  
sa  
we  
Au  
De  
Ar  
3.9. A  
D  
n  
er  
D

3GBI. I S. 3634)  
 3GBI. I S. 3786)  
 BayRS 2132-1-I)  
 7 (GVBI S. 375)  
 Bl. 1991 I S. 58)  
 3GBI. I S. 1057)

Anhand schalltechnischer Gutachten ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben auf der Grundlage der Beurteilungsvorschrift "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile nicht überschritten werden, die sich aus den festgesetzten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter Anwendung der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" vom Januar 1988 und der VDI-Richtlinie 2720 "Schallschutz durch Abschirmung im Freien" vom März 1997 ergeben. Als Höhe der Flächenschallquellen sind 2,0 m über Geländeoberkante anzusetzen. Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.


Weiterhin ist bei einem Abstand zur südlichen Baugrenze von weniger als 30 m zu beachten, dass die Außenbauteile von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt dienen, das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß von mindestens erforderlich  $R_{w, res} = 40$  dB aufweisen. Für Büroräume ist ein erforderlicher Wert von  $R_{w, res} = 35$  dB einzuhalten.

Bei einem Abstand zur südlichen Baugrenze von mehr als 30 m sind jeweils um 5 dB niedrigere, erforderliche resultierende Schalldämmmaße vorzusehen.

**1.12. ZULÄSSIGKEIT VON BETRIEBBEREICHEN GEM. KAS 18-RICHTLINIE I.V.M § 50 BImSchG**

Im Geltungsbereich sind alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I bis IV des Leitfadens "Empfehlung für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen I bis IV zuzuordnen sind. Ausnahmeweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

**1.13. SONSTIGE PLANZEICHEN**

1.13.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**1.14. NUTZUNGSSCHABLONE**

<b>GEb</b>	-
<b>0,8</b>	<b>6,0</b>
<b>a</b>	<b>OK max = 16,50 m</b>
<b>L<sub>WA</sub> = 59 dB(A)/m<sup>2</sup> tags</b>	
<b>L<sub>WA</sub> = 44 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts</b>	

Art der baul. Nutzung	-
Grundflächenzahl (GRZ)	Baumassenzahl (BMZ)
Bauweise	Höhe der baulichen Anlagen
Emissionskontingente	

Füllschema der Nutzungsschablone

**1.15. BESTEHENDE BEBAUUNGSPLÄNE**

Mit Rechtskraft dieses Bebauungsplans treten innerhalb des Geltungsbereiches die bisherigen Vorschriften folgender Bebauungspläne außer Kraft:

- Bebauungsplan "Gewerbegebiet 3. BA Am Grieshauptgraben", in Kraft getreten am 30.03.2001
- Bebauungsplanänderung "Nr. 0 und Nr. 9 (3. BA) Gewerbegebiet Am Grieshauptgraben", in Kraft getreten am 08.04.2004

**2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)**

**2.1. DACHGESTALTUNG**

2.1.1. Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis zu einer Neigung von 20°.

2.1.2. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern generell zulässig.

**2.2. FASSADENGESTALTUNG**

2.2.1. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

er

punkt ist die r Mitte der

zulässig.

flüch-

2.1.1. Zulässig sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis zu einer Neigung von 20°.

2.1.2. Sonderdachformen können als Ausnahme zugelassen werden, wenn sie betriebsorganisatorisch notwendig sind und städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen. Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern generell zulässig.

## 2.2. FASSADENGESTALTUNG

2.2.1. Baustoffe und Anstriche in grellen Farben und glänzender Oberfläche dürfen bei Außen- und Dachflächen von Gebäuden nicht verwendet werden.

## 2.3. WERBEANLAGEN

2.3.1. Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufe angeordnet werden.

2.3.2. Werbeanlagen und Beleuchtungen entlang der Autobahnen dürfen nicht zur Autobahn gerichtet werden.

2.3.3. Die Werbe- und Schriftzonen sind in Form, Art, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Maßstäblichkeit der Architektur unterzuordnen.

2.3.4. Nach außen wirkende Lichteffekte (Skybeamer) sind nicht zulässig.

## 2.4. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

2.4.1. Das natürliche Gelände ist soweit wie möglich zu erhalten. Stützmauern sind nicht zulässig. Höhendifferenzen sind durch Böschungen auszugleichen.

## 2.5. HÖHENLAGE DER GEBÄUDE

2.5.1. Die Sockelhöhe, d.h. die Höhe des Erdgeschossfußbodens (OK-Rohbeton) darf höchstens 0,50 m betragen, gemessen jeweils in der Gebäudemitte (Längsseite) vom natürlichen Gelände aus.

2.5.2. Ausnahmsweise sind höhere Sockelhöhen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern (Verladerampen o.ä.).

## 2.6. EINFRIEDUNGEN

2.6.1. Grundstückseinfriedungen sind in Form von Metallzäunen entsprechend dem Sicherheitsbedürfnis der jeweiligen Nutzung bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

2.6.2. Einfriedungen zu den Nachbargrundstücken sind kleintiergängig als sockellose Metall- oder Maschendrahtzäune zulässig.

2.6.3. Entlang der Autobahn, am Dammfuß, ist eine lückenlose Einfriedung zu errichten. Öffnungen für Pflegemaßnahmen sind zulässig.

## 3. HINWEISE

3.1.  bestehende Bebauung

3.2.  Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3.  Maßangaben in Metern

3.4. -----  
Überschneidungsbereich mit Bebauungsplanänderung  
"Nr. 0 und Nr. 9 (3. BA) Gewerbegebiet Am Grieshauptgraben"

3.5. z.B.  Bestandshöhen in Meter ü. NN

## 3.6. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

v.  
inner Hartriegel  
nuss  
hütchen  
er  
nkirsche  
ie  
rose  
de  
eide  
rzer Holunder  
er Schneeball  
rschneeball

ind folgende

ien 1.10. und


f Vorkommen  
der Unteren  
oder Flächen

orgelagertem  
on 10 m).

**SINNE DES**

nswirksames,  
egel L<sub>WA</sub> von  
sind in die

**3. HINWEISE**

3.1. 

bestehende Bebauung

3.2. 

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.3. 

Maßangaben in Metern

3.4. 

Überschneidungsbereich mit Bebauungsplanänderung  
"Nr. 0 und Nr. 9 (3. BA) Gewerbegebiet Am Grieshauptgraben"

3.5. z.B. 

Bestandshöhen in Meter ü. NN

**3.6. NIEDERSCHLAGSWASSER**

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und gedrosselt in den nächstgelegenen Vorfluter einzuleiten. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENKW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" und das Merkblatt DWA-M 533 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

**3.7. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**3.8. HINWEIS ZÜR DENKMALPFLEGE**

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen.

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

**3.9. ALTLASTEN**

Das Grundstück Fl.-Nr. 1899/3, Gemarkung Bubesheim, ist Teil einer ehemaligen Altlastverdachtsfläche, die nutzungsorientiert (Gewerbe) aus der Altlastbehandlung entlassen ist. Bei Baumaßnahmen ist aber mit erhöhten Aufwendungen zu rechnen. Dabei sind folgende Auflagen zu beachten:

1. Sämtliche Erdarbeiten im Auffüllungs- bzw. Ablagerungsbereich auf den Grundstücken Fl.Nrn. 1898 und 1899/3 der Gemarkung Bubesheim sind von einem in der Altlastenproblematik erfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Auf der Grundlage der im Aushubmaterial ermittelten Schadstoffbelastungen ist der weitere Verwertungs- bzw. Entsorgungsweg festzulegen.
2. Beim Baugrubenaushub angefallenes Ablagerungsgut ist falls möglich zu separieren und wiederzuverwerten. Hierbei sind u.a. die Vorgaben der technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen" zu beachten. Sofern aufgrund des Belastungsgrades eine Wiederverwertung ausscheidet, ist das Aushubmaterial ordnungsgemäß abfallrechtlich zu entsorgen.
3. Erhärtet sich während der Erdarbeiten der Verdacht auf eine Grundwasserverunreinigung, so ist das Landratsamt Günzburg (Sachgebiet Wasserrecht und Bodenschutz) und das WWA Krumbach unverzüglich hiervon zu informieren und mit dem betreuenden Ing.-Büro die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
4. Im Auffüllungsbereich darf Niederschlagswasser nicht punktuell über Sickerschächte, Sickermulden, Rigolen u. dgl. in das Grundwasser eingeleitet werden, da hierdurch eine verstärkte Mobilisierung bzw. Auswaschung von Schadstoffen in das Grundwasser erfolgen kann. Anfallendes Niederschlagswasser von Dach- bzw. befestigten Hofflächen ist daher zur schadlosen Beseitigung aus dem betroffenen Auffüllbereich herauszuleiten. Bei der Entwässerungsplanung ist dieser Sachverhalt zu berücksichtigen.
5. Die Erd- bzw. Aushubarbeiten im Auffüllbereich einschl. Verwertung/Entsorgung von angefallenem Ablagerungsgut sind in einem Abschlussbericht zu dokumentieren. Der Abschlussbericht ist spätestens 3 Monate nach Beendigung der Arbeiten dem Landratsamt Günzburg und dem WWA Krumbach zur Prüfung vorzulegen.

### 3.10. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln der DVGW-Richtlinie W 405 ist eine Bereitstellung von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden erforderlich.

### 3.11. WASSERSENSIBLER BEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in einem wassersensiblen Gebiet. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche (Grieshauptgraben)
- Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern
- hoch anstehendes Grundwasser

beeinflusst werden.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasser abdecken.

Die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sollte aus diesem Grund hochwassersicher ausgeführt werden.

### 3.12. VORBELASTUNG DURCH DIE LANDWIRTSCHAFT

Das Plangebiet schließt an den von landwirtschaftlichen Flächen geprägten Ortsrand an. Das zulässige Maß an Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen und Erschütterungen im Plangebiet ist zu dulden.

### 3.13. ZUGÄNGLICHKEIT DER NORMEN, RICHTLINIEN UND VORSCHRIFTEN

Alle Normen und Richtlinien können bei der Verwaltungsgemeinschaft Kötz auf dem Rathaus zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).



# Gemeinde Bubesheim

## Bebauungsplan

### "Gewerbegebiet - 3. BA Am Grieshauptgraben - 2. Änderung"

Maßstab: 1 : 500  
Stand: 05.08.2019

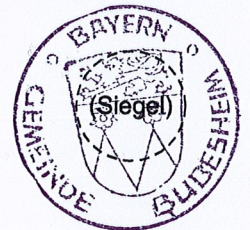
Planfertiger:  
Büro für Stadtplanung,  
Zint & Häußler GmbH

#### VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat von Bubesheim hat in der Sitzung vom 25.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet - 3. BA Am Grieshauptgraben - 2. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.07.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.11.2018 bis 07.01.2019 beteiligt.
- 3 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 16.10.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.2018 bis 07.01.2019 öffentlich ausgelegt.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.04.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.05.2019 bis 28.06.2019 erneut beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 01.04.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.05.2019 bis 28.06.2019 erneut öffentlich ausgelegt.
- 6 Die Gemeinde Bubesheim hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 09.09.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 05.08.2019 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Bubesheim, den 16.09.2019

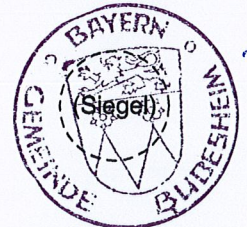
.....  
Bürgermeister Sauter



- 7 Ausgefertigt

Gemeinde Bubesheim, den 16.09.2019

.....  
Bürgermeister Sauter



- 8 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 20.09.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Gemeinde Bubesheim, den 24.09.2019

.....  
Bürgermeister Sauter

