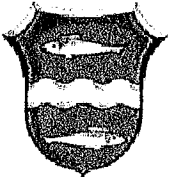


BEBAUUNGSPLAN Nr. A 38

MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

BAUGEBIET: „GEWERBEGEBIET BIRKENALLEE“



Markt Fischach/ OT Aretsried

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A: - Planzeichnung M 1:1000
- Übersichtsplan M 1:2000
Teil B - Zeichenerklärung
Teil C - Festsetzungen (gemäß § 9, Abs. 1 BauGB)
Teil C - Begründung (gemäß § 9, Abs. 8 BauGB)

Augsburg den 23. März 2004
Fassung vom 25. Januar 2005

Architektur und Raum
Quarg Dipl. Ing. Architekt
Kreuzeckstrasse 8
86163 Augsburg
Tel. 0821/585528
Fax. 0821/585232
Mail stadtbau@architekt-quarg.de

Zimmer und Kots Landschaftsarch.
Heilig – Kreuz Strasse 24
86152 Augsburg

Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. A 38 „Gewerbegebiet Birkenallee“ des Marktes Fischach

Der Markt Fischach erlässt aufgrund der §§ 1, 1a und 2 Abs. 1 Satz 1 und 8 bis 10 Abs. 1 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) des Art. 3 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), der Art. 7 Abs. 1, 89 und 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), in den jeweils zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen, den folgenden Bebauungsplan Nr. A 38 „Gewerbegebiet Birkenallee“ als Satzung:

§ 1

Begrenzung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:
 im Westen von einem Flurweg Fl. Nr. 222 Teilfläche.
 im Norden von dem Grundstück der Fl. Nr. 224.
 im Osten von dem B-Plan „Gewerbegebiet Aretsried Süd“ und der Kreisstr. A2.
 im Süden von dem Grundstück der Fl. Nr. 212.

§ 2

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan besteht aus dem Lageplan (M 1:1000) mit zeichnerischen Festsetzungen (Teil A) vom 23.03.2004 in der Fassung vom 25.01.05 und der Zeichenerklärung vom 23.03.04 in der Fassung vom 25.01.05.
 Den textlichen Festsetzungen (Teil C) vom 23.03.2004 in der Fassung vom 25.01.05. Beigefügt ist die Begründung mit Anlagen (Teil D) vom 03.03.2004 in der Fassung vom 25.01.05.

§ 3

Ordnungswidrigkeiten

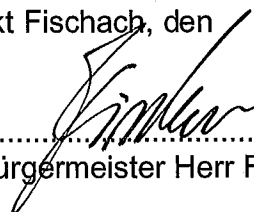
Ordnungswidrig im Sinne von Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO handelt, wer den auf Grund von Art. 91 BayBo erlassenen Bestimmungen dieser Satzung zuwider handelt.

§ 4

Inkrafttreten

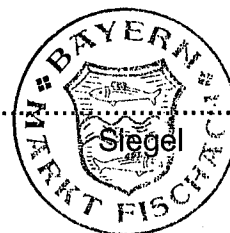
Die Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 mit der Bekanntmachung des Beschlusses in Kraft.

Markt Fischach, den 1. April 2005

.....


 1. Bürgermeister Herr Fischer

Architektur und Raum Augsburg



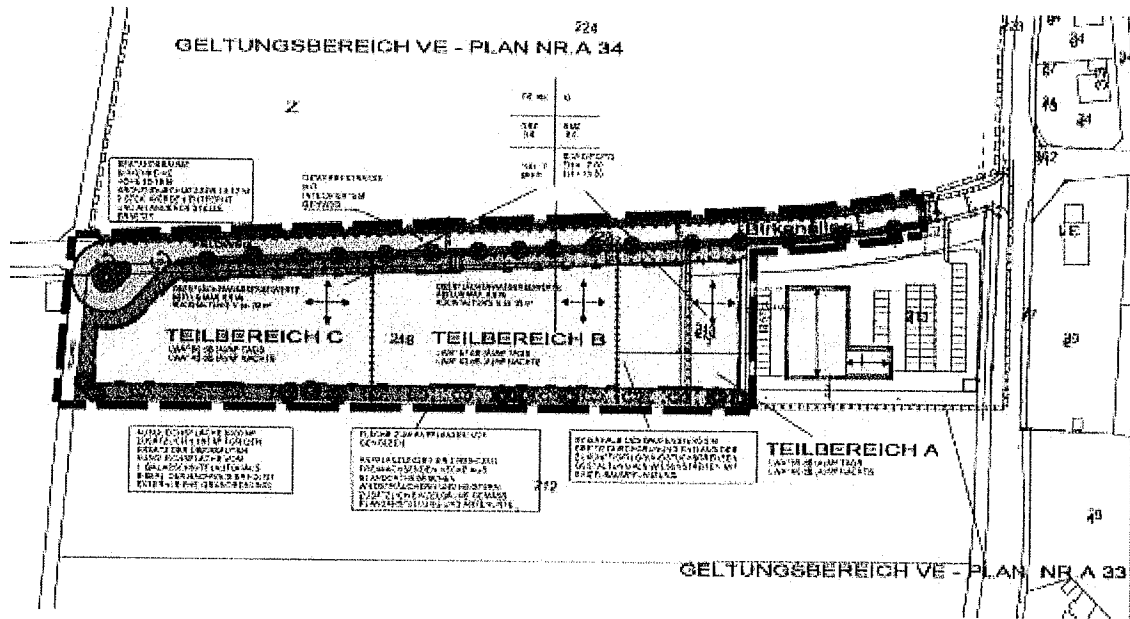
Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	3
A Planzeichnung ohne Maßstab als Übersichtsplan	5
B Zeichenerklärung vom 25. 01.05	6
B.1 Festsetzungen durch Planzeichen	6
B.1.1 Art der baulichen Nutzung	6
B.1.2 Maß der baulichen Nutzung	6
B.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	6
B.1.4 Verkehrsflächen	6
B.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung	7
B.1.6 Grünflächen	7
B.1.8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	8
B.1.9 Sonstige Planzeichen	8
B.2 Hinweise, Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen	9
C Textliche Festsetzungen.....	10
C.1 Allgemeine Vorschriften.....	10
§ 1 Bestandteile.....	10
§ 2 Geltungsbereich.....	10
§ 3 BauNVO.....	10
C.2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text.....	10
§ 4 Art der baulichen Nutzung	10
§ 5 Maß der baulichen Nutzung	10
§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
§ 7 Äußere Gestaltung der Gebäude und der Dächer	12
§ 8 Technische Festlegungen	12
§ 9 Garagen und Stellplätze	13
§ 10 Baugrenzen	13
§ 11 Anzahl der Wohnungen	14
§ 12 Grünordnung und Naturschutz	14
§ 13 Abgrabungen / Aufschüttungen	18
§ 14 Immissionsschutz	18
§ 15 Ver- und Entsorgung	19
§ 16 Sonstige textliche Festsetzungen	19
C.3 Schlußbestimmungen.....	20
§ 17 Ordnungswidrigkeiten.....	20

D Begründung vom 25.01.2005 zur Satzung	21
D.1 Lage und Bestand des Planbereichs.....	21
D.1.1 Größe, Lage, und Bestand des Planbereichs.....	21
D.1.2 Topographie.....	21
D.1.3 Geologie.....	21
D.1.4 Hydrologie.....	22
D.2 Planungsvorgaben.....	22
D.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	22
D.2.2 Regionalplan.....	22
D.2.3 Flächennutzungsplan.....	22
D.2.4 Eigentumsverhältnisse.....	23
D.2.5 Umweltverträglichkeitsprüfung.....	23
D.3 Anlass und Ziele der Planung.....	23
D.3.1 Anlass der Planung.....	23
D.4 Begründung des Planungskonzeptes.....	23
D.4.1 Städtebau.....	23
D.4.1.1 Städtebauliches Konzept.....	23
D.4.2 Grünordnung.....	24
D.4.2.1 Übergeordnete Planungen	24
D.4.2.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung	25
D.4.2.3 Grünordnerische Zielsetzung	25
D.4.2.4 Flächenbilanz	25
D.4.2.5 Begründung der Festsetzungen	26
D.5 Ver- und Entsorgung.....	27
D.5.1 Wasserversorgung.....	27
D.5.2 Abwasserentsorgung	27
D.5.3 Stromversorgung.....	27
D.5.4 sonstige Energieträger.....	28
D.6 Immissionsschutz	28
D.6.1 Grundlagen	28
D.6.2 Bewertung	28
D.7 Altlasten	29
D.8 Hydrologie/Hydrogeologie.....	30
D.8.1 Grundwasser/Geländehöhen.....	30
D.8.2 Oberflächenwasser.....	30
D.9 Erschließung.....	31
D.9.1 Fahrender Verkehr.....	31
D.9.2 Ruhender Verkehr.....	31
D.10 Städtebauliche Statistik.....	31
D.10.1 Plangebietsfläche.....	31
Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	32

A Planzeichnung 1: 1000

Hier als Ausschnitt ohne Maßstab



B Zeichenerklärung

B.1 Festsetzungen durch Planzeichen

B.1.1 Art der baulichen Nutzung

GE
red Gewerbegebiet mit reduzierten Immissionen

B.1.2 Maß der baulichen Nutzung




5,0 Baumasse (BM) als Obergrenze in Kubikmetern
 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Obergrenze
 II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze
 TH= 7,0m Traufhöhe (TH) in Meter als Obergrenze
 bezogen auf Oberkante (OK) FFB EG (Beispiel)
 FH=10,50 Firsthöhe (FH) in Meter als Obergrenze bezogen auf
 Oberkante (OK) FFB EG (Beispiel)

B.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

o Offene Bauweise
 - . - - - - - Baugrenze

B.1.4 Verkehrsflächen

B.1.4.1 Straßenverkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie,
 Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
 Straßenbegleitgrün

B.1.4.2 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen



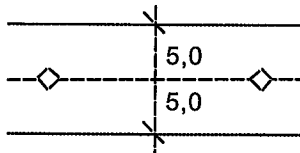
Zufahrtsverbot

B.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung



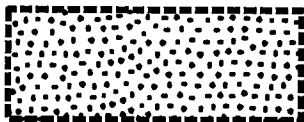
Trafostation

B.1.5.1 Hauptversorgungs- und -abwasserleitungen

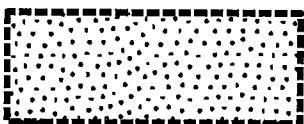


Hauptversorgungs/-abwasserleitung (unterirdisch)
Planung mit Schutzzone

B.1.6 Grünflächen

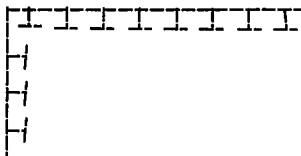


Öffentliche Grünfläche

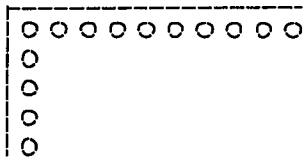


Private Grünfläche

B.1.7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



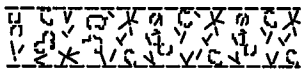
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Baum zu pflanzen



Sträucher zu pflanzen



Büsche und Sträucher gemäß Artenliste zu pflanzen



Baum zu erhalten



Sonstige Bepflanzungen zu erhalten

B.1.8 Sonstige Planzeichen



Fläche für Stellplätze



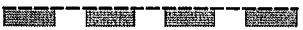
Aufschüttung (Böschung)



Abgrabung (Böschung)

⊕ 523,00

Höhenlage bei Festsetzungen in Metern über NN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 38 „Gewerbegebiet Birkenallee“



Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

SD

Satteldach

FD

Flachdach





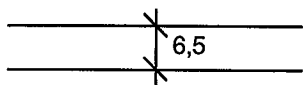
PD

Pulldach



Hauptfirstrichtung

B.2 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen durch Planzeichen

	Gemarkungsgrenze
	Flurstücksgrenze
<i>1153</i>	Flurstücksnummer
	Geplantes Gebäude
 523,00	Bestehende Höhenlage in Metern über NN
	Maßangabe in Meter

C Textliche Festsetzungen

C.1 Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (Teil A), der Zeichenerklärung (Teil B), den textlichen Festsetzungen (Teil C), der Begründung mit Umweltbericht (Teil D) gemäß Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

§ 3 Bau NVO

Für diese Satzung gilt, soweit nachfolgend im einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 132).

C.2 Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

§ 4 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet mit beschränkten Immissionen (GE red) gemäß § 8 BauNVO
Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 sind zulässig.

§ 5 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung ist aus der Planzeichnung (Teil A) in den zugeordneten Nutzungsschablonen ersichtlich.
- (2) Die jeweils angegebene Grundflächenzahl (GRZ) sowie die angegebene Baumassenzahl ist als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht auf Grund der festgesetzten überbaubaren Fläche ein geringeres Maß der baulichen Nutzung ergibt.

- (3) Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Berechnung der Geschossfläche (so festgelegt) mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

§ 6 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

§ 6.1 Bauweise (GE red)

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
- (2) Die Bauweise ist in der Planzeichnung in den Nutzungsschablonen erfasst.
Ausnahmsweise dürfen Gebäude, bei offener Bauweise, über 50 m Länge errichtet werden.
- (3) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- (4) Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen sind die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs.4 und 5 BayBO anzuwenden.
- (5) Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind uneingeschränkt zulässig.
- (6) Die Höhenfestlegung für alle Gebäude werden mit 15 cm (Bezug = OK FFB EG) über der natürlichen Geländeoberfläche festgeschrieben. Der Höhenbezug zum Gelände ist bei allen Gebäuden parallel zur Geländeneigung achsial (mittig = Längsachse) mit Vorderkante Außenwand festgelegt (Siehe Anlage).

§ 6.2 Höhenfestlegungen, Geschossregelungen, Dachformen

Alle Gebäude sind mit maximalen Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

GE red / Techn. Gebäude (Produktion, Lager, etc.)

SD, PD, FD

Keine Geschossregelung / BMZ 5,0

Keine Dachneigungsfestlegung

TH = 7,00m (= Attika)

FH = 10,50m

KN = keine Festlegung

Sonst. Gebäude (Verwaltung, Sozialbauten, Sonderbauten)

SD, PD

II / max. 2 Vollgeschosse

Keine Dachneigungsfestlegung

TH = 7,00

FH = 10,50

KN = keine Festlegung

Die **Traufhöhe** (Attika) bemisst sich vom Schnittpunkt der Oberkante der Fertighöhe der Gebäude an der Traufe (Attika) im Bezug zum EG (OK FFB EG), gemessen an der Vorderkante der Außenwand.

Die Firsthöhe bemisst sich vom Schnittpunkt der Oberkante der Fertighöhe des Dachhochpunktes im Bezug zum EG (OK FFB EG).

Erklärungen:

OK = Oberkante
 VK = Vorderkante
 FFB = Fertigfußboden
 KN = Kniestock
 TH = Traufhöhe
 FH = Firsthöhe

§ 7 Äußere Gestaltung der Gebäude und der Dächer

§ 7.1 Gewerbegebiet mit reduzierten Immissionen (GE red)

- (1) Auffallende unruhige Putzstrukturen sind unzulässig.
- (2) Holzblockhäuser aus Rundlingen sind nicht zulässig.
- (3) Grelle Farben (Leuchtfarben) sind unzulässig
- (4) Bei allen Gebäuden ist an den Traufen und Orgängen (Giebelseite) ein max. Dachüberstand von 1,00 cm zulässig. Wird das überstehende Dach durch Stützen getragen, wird der Dachüberstand ab Vorderkante Stütze gemessen.
- (5) Vordächer (untergeordnet) die bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausgebildet werden (z. B. Anlieferung etc.) sind zulässig.
- (6) Shed- bzw. Oberlichtverglasungen sind bei allen Gebäuden innerhalb des Gewerbegebietes ("GE red") aus Belichtungs- und Konstruktionsgründen zulässig, wobei der max. Neigungswinkel der Verglasung 45° betragen darf. Die Verglasung der Oberlichter hat mit mattem Glas zu erfolgen.
- (7) Die zulässige Höhe der Sheds (OK der Konstruktion) darf max. 2,50 m über der max. zulässigen Attikahöhe aufweisen.
- (8) Dachtragkonstruktionen sind oberhalb der Dachhaut, ohne Verkleidung, unzulässig (z.B. Fachwerkbinder etc.).
- (9) Betriebsinhaber- oder/und Betriebsleiterwohnungen, im baulichen Zusammenhang mit dem Gewerbe, sind adäquat Punkt 6.2 „Sonstige Gebäude“ zu beurteilen und auszubilden.

§ 8 Technische Festlegungen für Gebäude

- (1) Kamine oder sonstige technische Nebenanlagen sind mit den Hauptgebäuden gestalterisch abzustimmen. Sämtliche technische Nebenanlagen sind planlich exakt darzustellen.
- (2) Technische Nebenanlagen in Verbindung mit Werbeflächen sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an max. zwei Gebäudeseiten zulässig und dürfen eine

- Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Max. Flächenanteil pro Fassade 5 %.
- (3) Werbeanlagen, sowie private Beleuchtungsanlagen müssen mit ihrer Oberkante unterhalb der Traufhöhe bzw. der Attika bleiben.
 Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und parallel zur Außenwand zu errichten.
 Werbeanlagen mit Laufschrift oder beweglichen Teilen sind unzulässig.
 Beleuchtete Werbeanlagen sind nur indirekt beleuchtet zulässig.
 Werbepylone sind unzulässig.

§ 9 Garagen und Stellplätze

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzzahlen ist die Stellplatzsatzung des Marktes Fischach vom 21.05.1999 maßgebend.

- (1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (2) Die Anzahl der Garagen und Stellplätze ergeben sich aus der Stellplatzsatzung des Marktes Fischach, bzw. im Zweifelsfall aus der Bayerischen Bauordnung.
- (3) In Gebäude integrierte Garagen sind von der Geschossflächenberechnung ausgenommen.
- (4) Besucherstellplätze sind in Abhängigkeit der Nutzungen und Gewerbestrukturen, mit den Genehmigungsbehörden abzusprechen und in ausreichendem Umfang nachzuweisen.
- (5) Die Zufahrten zu den Grundstücksanteilen sind innerhalb des Quartiers nicht festgelegt. Sie sind in Abhängigkeit der Nutzungen entlang der gemeinsamen Erschließungsstraße vorzusehen.
- (6) Zufahrten sind nur über die Erschließungsstraße (Gewerbestraße) zulässig.
- (7) Tiefgaragen sind zulässig. Die Zufahrten sind innerhalb des Grundstückes frei wählbar.
 Bei Tiefgaragen ist:
- a) der gesamte Tiefgaragenzufahrtsbereich zu umbauen und mit schallabsorbierenden Materialien auszukleiden,
 - b) für den Torantrieb der Schlüsselschalter auf Tiefgaragenebene zu verlegen oder dieser mit einer Funksteuerung auszurüsten,
 - c) ein geräuscharmes Garagentor einzubauen,
 - d) im Bereich der Ein- und Ausfahrt auf eine fugenlose Ausführung ohne Sprünge und Stoßstellen der Fahrbahndecke zu achten,
 - e) die Tiefgaragenentlüftung – sofern erforderlich – ist über Dach der jeweiligen Gebäudekomplexe vorzunehmen.

§ 10 Baugrenzen

- (1) Die Baugrenzen dürfen wie folgt überschritten werden:
 Untergeordnete Bauteile bis max. 10 m² und Vordächer, um max. 2,5 m Tiefe.
 Dies ist pro Gebäude nur einmal zulässig!

§ 11 Anzahl der Wohnungen und Grundstücksgrößen

Im gesamten Geltungsbereich des B - Planes sind pro 1800 m² Gewerbegrundstück max. 2 Wohneinheiten (WE) als (Betriebsleiter- bzw. Betriebsinhaberwohnungen) zulässig.

Folgende Grundstücksgrößen sind durch Immissionsparzellierungen fixiert:

Teilfläche A	= ca. 1 812 m ²
Teilfläche B	= ca. 3 382 m ²
Teilfläche C	= ca. 3 102 m ²

§ 12 Grünordnung und Naturschutz

§ 12.1 Festsetzungen zu den Grünflächen

(1) Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen

Die ausgewiesene Pflanzflächen im Süden und Westen des Baugebietes sind als Eingrünung des Gewerbegebietes mit einer 2-reihigen, freiwachsenden Hecke aus standortheimischen Wildsträuchern und Heistern zu bepflanzen. Der Anteil an Heistern beträgt dabei mindestens 10 %.
Darüber hinaus gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume.

(2) Öffentliche Grünflächen mit Birkenreihe

Die Öffentliche Grünfläche entlang der Erschließungsstraße wird in ihrem Bestand erhalten und gepflegt. Sie ist als Entwässerungsfläche mit Graben sowie als Wiese mit Einzelgehölzbestand mindestens 1 x jährlich zu mähen.

(3) Sonstige Grünflächen

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist je nach Entwicklung der Flächenaufteilung innerhalb des Baufensters entlang der jeweils entstehenden Grundstücksgrenzen eine mindestens 5 m breite Grünfläche anzulegen. Die Grünflächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln. Darüber hinaus ist je angefangene 200 m² Durchgrünungsfläche ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

(4) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 20 Bau GB

4a) Lage der Ausgleichsflächen:

Zum Ausgleich der Eingriffe werden Flächen im Schmuttertal in unmittelbarer Nähe zur Staudenbahn zum Ausgleich nachgewiesen (Fl. Nrn. 814/5 und 814/6). Von den hier insgesamt anrechenbaren 8.950 m² werden 7.100 m² für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen.

4b) Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsflächen sind im Rahmen ihrer feuchten Standortbedingungen wie folgt aufzuwerten:

- Die randlichen Entwässerungsgräben sind stellenweise auf bis zu 2m Breite aufzuweiten.
- Vorhandene Drainageleitungen sind auszubauen bzw. durch geeignete Maßnahmen außer Funktion zu setzen.
- Auf Fl. Nr. 814/6 sind quer zum Hang wechselfeuchte Mulden mit einer Tiefe bis 50 cm zu schaffen.
- Anfallendes Erdmaterial ist von der Fläche zu entfernen.
- Gewässerbegleitend sind standortgerechte Gehölze zu pflanzen (Weiden, Schwarzerlen, Eschen).
- Die Schilfzonen werden als Initialflächen zur Neubesiedelung der Ausgleichsflächen gesichert und erhalten. Verbuschung ist durch sporadische Mahd (alle 2-3 Jahre) zu verhindern.
- Die verbleibenden Flächen sind als 1-schürige Wiesen oder als gesteuerte Feuchtsukzession zu erhalten, wobei das Auftreten von Neophyten (z.B. Kanadische Goldrute, Indisches Springkraut) durch geeignete Mahd zu unterbinden ist.

4c) Die Einzäunung der Ausgleichsflächen ist nicht gestattet.

4d) Der gesamte Bereich der Ausgleichsmaßnahmen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes. Anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die Ausgleichsflächen sind anteilig zur Umsetzung des Bebauungsplanes ebenfalls anteilig anzulegen und spätestens mit Fertigstellung des Bebauungsgebietes ebenfalls endgültig fertigzustellen.

(5) Festsetzungen zum Gehölzbestand

Der vorhandene Gehölzbestand (17 Birken als Reihe entlang der Erschließungsstraße) ist grundsätzlich zu sichern und zu erhalten. Bei Arbeiten im Wurzelbereich von Bäumen und Sträuchern sind die einschlägigen Fachnormen DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege; Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen -

Ausgabe 1999) unbedingt anzuwenden und somit schon in der Ausschreibung bzw. bei der Auftragsvergabe zu berücksichtigen.

Gehölze, die im Zuge der Baumaßnahmen nicht erhalten werden können, sind durch zwei Bäume der ersten Wuchsklasse im Planungsgebiet zu ersetzen. Die sind in die Eingrünungstreifen im Westen und Süden des Gewerbegebietes zu integrieren.

§ 12.2 Festsetzungen zu Bereichen innerhalb der Bauflächen

(1) Befestigte Flächen im privaten Bereich

Verkehrstechnisch gering belastete Zufahrten, Stellplätze und Wegeflächen (z.B. PKW-Stellplätze) sind so gering wie möglich zu versiegeln (Kiesbelag, Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster).

Anfallendes und verschmutztes Oberflächenwasser von Fahr- sowie Dachflächen ist über Regenrückhaltungen (natürliche Bauweise oder Behälter-Bauweise) zurück zuhalten und gedrosselt in den angrenzenden Entwässerungsgraben abzuführen oder auf andere Weise dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

(2) Einfriedungen

Einfriedungen sind, zur Sicherung der Durchgängigkeit für Kleinsäuger (Igel, Mäuse etc.) ohne Sockel zu gestalten.

§ 12.3 Durchführung

(1) Pflanzqualität der Bäume

Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume:
Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm

(2) Pflanzdichten und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen

Für die Anpflanzungen von Gehölzen gemäß Artenliste 1 und 2 beträgt die Pflanzdichte mindestens 1,5 x 1,5 m.

(3) Anlage extensiver Wiesenflächen

Extensive Wiesenflächen werden durch Ansaat standortgerechter Saatgutmischungen oder Mähgutübertragung angelegt. Die Pflege erfolgt durch jährliche Mahd nach dem 1. Juli. Das Mähgut ist zu entfernen. Es darf nicht in

den Traufrand der Bäume hineingemäht werden. Düngung und Pflanzenschutzmittel sind nicht erlaubt.

§ 12.4 Gehölzarten

Mit * bezeichnete Gehölze eignen sich für den Einsatz auf den Ausgleichsflächen.

- (1) Artenliste 1, Bäume – standortgerecht + heimisch
 Mindestqualität :
 Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm
 Bzw. Solitär, 3 x verpflanzt, Höhe 250 – 300 cm

Acer in Arten und Sorten	Ahorn
Betula pendula*	Sandbirke*
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior*	Esche*
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus*	Traubenkirsche*
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba*	Silberweide*
Sorbus in Arten und Sorten	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

- (2) Artenliste 2, Heister und Sträucher – standortgerecht + heimisch

Mindestqualität:
 Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 175 - 200 cm
 Sträucher, verpfl., mind. 3 Triebe, Höhe 60 - 80 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxycantha	Zweiggriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen*
Frangula alnus*	Faulbaum*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holzapfel

Prunus padus*	Traubenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa arvensis	Kriechende Rose
Rosa canina	Hundsrose
Salix in Arten und Sorten*	Weide in Arten und Sorten*
Sambucus nigra*	Schwarzer Holunder*
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	Gewöhnlicher Schneeball *

§ 13 Abgrabungen / Aufschüttungen

- (1) Abgrabungen und Aufschüttungen sind außerhalb der Baugruben unzulässig.
- (2) Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur dann zulässig, wenn das Gelände für Neubauten gemäß den Höhenfestsetzungen (Siehe Anlage) angepasst werden muss. Hier stehen die Abgrabungen und Aufschüttungen im direkten Zusammenhang mit den Neubauten und deren Nutzungen.

§14 Immissionsschutz

§14.1 Zulässigkeit

Auf den Gewerbegebietsflächen sind nur solche Betriebe und Aktivitäten zulässig, deren immissionswirksames, flächenhaftes Emissionsverhalten die nachfolgend aufgeführten immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegel, unterschieden nach dem Tagzeitraum $L_{w,T}$ (6,00 bis 22,00 Uhr) und dem Nachtzeitraum $L_{w,N}$ (22,00 bis 6,00 Uhr), nicht überschreiten:

Teilfläche	$L_{w,T}$	$L_{w,N}$
A	55	40
B	57	42
C	60	45

Tabelle: immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A /m²)

§14.2 Zulässigkeit

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nicht überschreiten. Dazu ist beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben anhand schalltechnischer Gutachten auf der Grundlage

der Beurteilungsvorschrift „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwertanteile (IRWA) an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Sie ergeben sich aus den festgesetzten, immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln unter der Anwendung der Norm DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2“ vom Oktober 1999 mit einer Quellhöhe von 3 m über Gelände (Berechnung nach Kapitel 7.3.2 „Alternatives Verfahren“ mit $f = 500$ Hz), ungehinderter Schallausbreitung im Bereich der Gewerbegebietsflächen und ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur C_{met} . Die Gutachten sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgeordnet vorzulegen.

§14.3 Regelungen für Wohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber dürfen auf den gewerblichen Bauflächen nur errichtet werden, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen wird, dass die Schutzwürdigkeit der Wohnungen zu keinen zusätzlichen Einschränkungen der zulässigen Immissionen von benachbarten oder zukünftig möglichen, hinzukommenden Gewerbebetrieben führt. Es ist deshalb bei einem Bauantrag mit Wohnung ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der in den einschlägigen Regelwerken zum Lärmschutz (TA Lärm) festgesetzten Immissionsrichtwerte sicherstellt.

§ 15 Ver- und Entsorgung

- (1) Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Er ist auf mind. 1600 l/min. anzusetzen. Der Abstand der Hydranten hat mind. 100 m zu betragen.
- (2) Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln, zwischen zu speichern und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen.
- (3) Insbesondere trifft dies für Niederschlagswasser aus folgenden Flächen zu:
bei Flächen, auf denen mit wassergefährdeten Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht auszuschließen ist oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

§ 16 Sonstige textliche Festsetzungen

- (1) Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.
- (2) Sockel jeglicher Art sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Ausnahmsweise sind Höhenversätze (aus betriebsorganisatorischen Gründen) zulässig.
- (3) Fest installierte private Geländebeleuchtungen sind nur in Verbindung mit Gebäuden zulässig.

Die Beleuchtungskörper sind generell mit Blenden zu versehen, um die Weitwirkung der Beleuchtung zu minimieren bzw. eine Blendung des Straßenverkehrs zu verhindern.

C.3. Schlußbestimmungen

§ 17 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 89 Abs. 1 Nr. 17 BayBO).

D. Begründung

In der Fassung vom 25.01.2005

D.1. Beschreibung des Planbereiches

D.1.1 Größe, Lage und Bestand des Planbereiches

Der Geltungsbereich (ohne Ausgleichsflächen extern) beträgt ca. **1,6 ha**

Das Plangebiet ist als intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzfläche mit einer nordöstlichen Neigung, und einer alleeartigen Großgrünrandstruktur als Bestand zu beschreiben. Das Gelände befindet sich am südlichen Ortsrand des OT Aretsried der Marktgemeinde Fischach

D.1.2 Topographie

Das Gelände fällt von Südwest nach Nordost von ca. 522,00 NN bis 518,00 NN um ca. 4 m. Entlang der Birkenallee parallel zur Erschließungsstraße befindet sich ein ca. 2,0 m tiefer, 5,0 m breiter Entwässerungsgraben.

D.1.3 Geologie

Das Plangebiet liegt im Schmuttertal mit morphologisch ansteigenden tertiären Hangbereichen, die aus Sedimenten gebildet und während des Miozäns als Sande, teils auch Kiese und Schluffe, in einem mäandrierenden Flußsystem abgelagert wurden. Es kam somit zu einem Nebeneinander von Schluffen, Sanden und Kiesen. Dies bedeutet, daß die einzelnen Ausbildungsformen linsenförmig ausgebildet und ineinander verzahnt auftreten können. Einzelne Schluff- und Sandhorizonte müssen nicht über größere Bereiche hinweg mächtig und durchgehend ausgebildet sein.

In jüngerer Zeit kam es durch Verwitterung und Erosion zur Ausbildung von Decklagen in den Talbereichen. Im Schmuttertal wurden z. B. Auesedimente abgelagert, über bindigen Sedimenten bildeten sich Feuchtgebiete.

Die jüngsten Auesedimente wie auch die umgelagerten tertiären Sedimente sind unter dem Begriff „Decklagen“ zusammenzufassen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass gemäß der Vorgaben im rechtsverbindlichen FNP das Gelände im Geltungsbereich mit einer Mächtigkeit von 1,5 –2,3 m in dem letzten Jahrzehnt aufgefüllt wurde.

Das Auffüllmaterial ist natürlichen Ursprungs. Bodensondierungen und Bodengutachten sind zur sicheren Gründung unabdingbar.

D.1.4 Hydrologie / Hydrogeologie

Grundwasserhöhen sind nicht bekannt, wobei im Umfeld eine Grundwasserhöhe (Schichtenwasser) von ca. 1,5 m unter Terrain anzutreffen ist. Auf jeden Fall müssen Gebäudeteile unter Terrain gegen Grundwasser (Schichtenwasser) wasserdicht ausgebildet werden. Inwieweit Auftrieb statisch zu berücksichtigen ist, hat der Bauwerber eigenverantwortlich mit den Baufachleuten zu prüfen und entsprechend zu berücksichtigen. Weiterhin ist bei jedem Bauvorhaben in Eigenverantwortung der Grundeigner und Bauwerber zu prüfen, inwieweit der vorgefundene Bodenaufbau statisch belastbar ist. Es ist auf jeden Fall mit Lehm, Mergel, Löss und partiell mit Sand zu rechnen. Die Lehm und Sandanteile überwiegen.

D.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation Planungsvorgaben

D.2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Das Plangebiet liegt gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm (LEP)** *im Ländlichen Teilraum, deren Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.*

Dies beinhaltet:

- nachhaltige Verbesserung von Lebens- und Arbeitsbedingungen
- Planungen die zur Stärkung des ländlichen Raumes beitragen ist Vorrang einzuräumen
- einseitige Wirtschaftsstrukturen sind aufzulockern
- landwirtschaftliche und somit auch forstwirtschaftliche Zweige sind vordringlich zu unterstützen

(Auszüge: A II Raumstrukturelle Entwicklung Absatz 3.10 ff)

D.2.2 Im **Regionalplan** der Region 9 wird dem Markt Fischach die Mittelpunktfunktion, die Landschaftspflege und die Erholung zugewiesen.

Diese Funktion beinhaltet die Versorgung der Bevölkerung mit Dienstleistungen und Waren der Daseinsfürsorge und Bereitstellung von Arbeitsplätzen. (Arbeitsplatzzentralität). Fischach hat die Versorgung des kleinen Versorgungsverflechtungsbereiches „Schmutter-Neufnach“ zu übernehmen.

Ansonsten decken sich die Aussagen der Regionalplanung mit denen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP).

D.2.3 Im **rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan** des Marktes Fischach ist das Gelände als landwirtschaftliche Fläche erfasst.

Der FNP wurde im Rahmen der 4. Änderung im **Parallelverfahren** zu diesem Bebauungsplan A 38 geändert. Der Bebauungsplan ist aus dem FNP entwickelt. Im **Landschaftsplan** wird die Baumreihe (Birken) als erhaltenswert eingestuft!

D.2.5 Eigentumsverhältnisse

Das gesamte Gelände befindet sich im Eigentum des Marktes Fischach.

D.2.6 Umweltverträglichkeitsprüfung

In Folge der Bebauungsplangröße ist keine UVS nötig!

D.3. Anlass und Ziele der Planung

D.3.1 Anlass der Planung

Auf Nachfrage eines Handwerksbetriebes, der sehr rasch ein Gewerbefläche mit Nähe zur B 300 benötigt (ca. 4000 m²), hat sich der Markt Fischach entschlossen, den B-Plan Nr. 33 mittels einer Änderung zu erweitern. Hierbei bot sich die Erweiterung der Gewerbefläche „Biber“ an. Weiterhin wurde festgestellt, daß die Ausgleichsfläche der Gewerbefläche „Gewerbegebiet Aretsried Süd“ noch nicht realisiert worden ist. Die Ausgleichsflächen des B-Planes „Gewerbefläche Aretsried Süd“ und deren 1. Änderung werden extern seitens der Gemeinde ausgewiesen und im Rahmen dieser Änderung überplant. Die aufgelassene Ausgleichsfläche wird 1:1 ersetzt. Hier erfolgt eine private Regelung zwischen der Marktgemeinde und dem Autohaus Biber.

Durch das Überplanen der Ausgleichsfläche des B-Planes A33 erfolgt hier automatisch eine Änderung des besagten Bebauungsplanes „Biber“.

D.4. Begründung des Planungskonzeptes und Begründung der Festsetzungen

D.4.1 Städtebau

Nördlich der 1. Änderung des „Gewerbegebietes Aretsried Süd“ grenzt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan A Nr. 34 „Gewerbegebiet Süderweiterung der Molkerei Müller“ an, mit dem enorme Gebäudehöhen für die Produktion festgeschrieben wurden.

Aus städtebaulicher Sicht werden die Produktionsgebäude „Müller“ eine nicht unerhebliche Weitwirkung aufweisen. Die hier vorliegende Planung wird hingegen nicht gravierend über die südlich gelegene Geländekuppe ragen, und mit Eingrünungsmaßnahmen den südlichen Ortsrand Aretsried raumästhetisch, sprich optisch mildern helfen. Weiterhin wird durch das kleine vorgelagerte Gewerbegebiet gewährleistet, daß der Ortsrand Aretsried nicht weiter nach Süden geschoben werden kann.

D.4.1.1 Städtebauliches Konzept

Das zu überplanende Gelände mit einem leicht geneigten Nordost-Hang schmiegt sich hinter einer Bodenwelle, südlich gelegen, langgestreckt in Ostwest Richtung

in die Landschaft. Das Hochplateau Aretsried, das auch dem historischen Ort Aretsried als Siedlungsraum dient wird hier nach Süden abgeschlossen. Die Landschaft geht dann als Talraum in einen Seitenarmbereich der Schmutter über.

Städtebaulich wird diese leichte Senke genutzt um mit einem schmalen Gewerbegebiet die Siedlungsentwicklung Aretsried nach Süden zu beenden. Die zugelassenen Gebäudeausbildungen und Höhen werden um ca. 4-5 m die südliche Bodenerhebung überragen (Bei max. Gebäudeausnutzung). Dies ist aus obig erwähnten Weitwirkungsgründen in Verbindung potentieller Bauten seitens der Fa. Müller vertretbar. Die Erschließung wurde bewusst „einhüftig“ zwischen der Fläche „Müller“ und der besagten Gewerbefläche angelegt, um einerseits die Flächeneffizienz zu erhalten, sowie andererseits der Fa. Müller mittelfristig die Mitbenutzung anzubieten.

D.4.2 Begründung zur Grünordnung

D.4.2.1 Übergeordnete Planungen und Regelungen

Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Augsburg

Schwerpunktaussagen des ABSP Landkreis Augsburg sind für den Bereich der Schmutterraue zwischen Fischach und Westheim die Rekultivierung einer naturnahen Auen- und Hochwasserdynamik sowie der Erhalt und Ausbau des Wiesenflusscharakters.

FFH-Gebiete

Die Flächen zwischen Staudenbahnlinie und Schmutter, im vorliegenden Plan die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 814/5, wurden in die Zone der FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie) aufgenommen, deren Sicherung und ökologische Optimierung vorrangig vorangetrieben werden sollte.

Flächennutzungsplan Markt Fischach

Der Flächennutzungsplan des Marktes Fischach sieht das Planungsgebiet des Bebauungsplanes als „Ablagerungsflächen für Erdaushub – Vorschlag“ vor. Er wird im Parallelverfahren geändert. Im Bereich der Ausgleichsflächen wird die Schmutterraue als Fläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild dargestellt, vorrangig sollte hier die Grünlandnutzung angestrebt werden.

Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (August 2001)

Das im August 2001 geänderte Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung sieht für Bebauungspläne mit einer Ausdehnung über 10 ha die verfahrensbegleitende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung vor. Städtebauliche Planungsvorhaben mit 2-10 ha Ausdehnung unterliegen zwar nicht der UVP-Pflicht, es sind jedoch in einer allgemeinen Vorprüfung von den zuständigen Behörden überschlägig die Umweltauswirkungen einzuschätzen. Aufgrund dieser Einschätzung wird dann entschieden, ob im Verfahren eine UVP durchgeführt wird oder nicht.

Aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes (unter 2 ha) sind in der vorliegenden Planung keine Untersuchungen hinsichtlich der Umweltverträglichkeit durchzuführen.

D.4.2.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

Das Planungsgebiet liegt im Südwesten von Aretsried und bildet mit einem bereits errichteten Autohaus an dieser Stelle den südwestlichen Ortsrand. Topographische Besonderheit ist jedoch, dass das natürliche Gelände nach Süden hin so weit ansteigt, dass die Fläche von außen kommend nicht einsehbar ist.

Das Plangebiet wird zu Zeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Am Hangfuß verläuft in West-Ost-Richtung ein Feldweg, der im Zuge der Neuplanung zur Erschließungsstraße ausgebaut wird. Er wird am Hangfuß von einem Entwässerungsgraben begleitet, der anfallendes Oberflächenwasser letztendlich zur Schmutter ableitet. Gleichzeitig wird er von einer mächtigen Birkenreihe gesäumt, die den Feldweg und die räumliche Situation am Hangfuß optisch maßgeblich prägt.

Sie sind als erhaltenswert einzustufen und sollten gesichert werden.

D.4.2.3 Grünordnerische Zielsetzungen

Wichtige Bausteine des Grünkonzeptes sind:

- Der Erhalt des Baumbestandes an der Erschließungsstraße
- Der Erhalt und die Optimierung des Entwässerungsgrabens
- Die Eingrünung des Gewerbegebietes nach außen hin sowie die Durchgrünung zwischen den einzelnen Gewerbestrukturen.

Der Ausgleich wird extern auf Flächen im Schmuttertal umgesetzt (Fl.Nr. 814/5 und 814/6).

D.4.2.4 Flächenbilanz, Eingriffsermittlung und Ausgleich

Zur Ermittlung der zu erwartenden Eingriffe und des erforderlichen Ausgleichs wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

Art der geplanten Nutzung	Fläche gemäß Bebauungsplan	%-Anteil
Gewerbefläche neu	8.900 m ²	59 %
Erschließungsstraße neu	2.200 m ²	15 %
Feldweg	200 m ²	1 %

Bestand, beibehalten		
Flächen zum Anpflanzen neu	2.400 m ²	16 %
Begleitgrün Bestand, beibehalten	1.300 m ²	9 %
SUMME	15.000 m ²	100 %

Überbaut werden Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (intensiv genutzter Acker, befestigte Feldwege). Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (GRZ > 0,35) wird zur Ermittlung der Ausgleichsflächenbedarfs Typ A des Leitfadens zur Eingriffsregelung (Bay. Staatsmin. für Landesentwicklung und Umweltfragen) angewendet. Hieraus ergibt sich ein erforderlicher Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6.

Für die vorliegende Planung wird ein Ausgleichsfaktor von 0,4 angesetzt. Dieser leitet sich wie folgt her:

- Im Baugebiet werden 25 % der Flächen als Grünflächen dargestellt, was für ein Gewerbegebiet einen hohen Grün-Anteil darstellt.
- Zusätzlich sind Durchgrünungsmaßnahmen entlang der entstehenden Grundstücksgrenzen textlich festgesetzt.
- Die neu geplante Erschließungsstraße verläuft mit Ausnahme des Wendehammers ausschließlich auf dem bereits bestehenden Feldweg. Der Eingriff in den Naturhaushalt ist hier nur gering.

Bei einer Gesamtfläche von 15.000 m² sind daher 6.000 m² als Ausgleichsfläche für das Gewerbegebiet nachzuweisen. Zu berücksichtigen ist weiterhin, dass 1.100 m² am östlichen Rand des Planungsgebietes ursprünglich die Ausgleichsfläche für das daran anschließende Autohaus gewesen sind. Diese 1.100 m² sind nun an anderer Stelle darzustellen. Insgesamt müssen also 7.100 m² Ausgleichsflächen bereitgestellt werden.

Der erforderliche Ausgleich kann nicht im Planungsgebiet selber nachgewiesen werden. Es werden Flächen im Schmuttertal in unmittelbarer Nähe zur Staudenbahn zum Ausgleich herangezogen. (Fl. Nrn. 814/5 und 814/6). Da die Flächen teilweise bereits ökologisch hochwertige Biotopbeinhalten, sind von den hier insgesamt vorhandenen 9.850 m² nur 8.950 m² als Ausgleichsfläche anrechenbar. Davon werden 7.100 m² für den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen. Die verbleibenden 1.850 m² stehen für den Ausgleich anderweitiger Eingriffe zur Verfügung.

D.4.2.5 Begründung zu den Festsetzungen auf einzelnen Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen im öffentlichen Raum

Die festgesetzten Einzelbäume im Straßenraum und auf öffentlicher Grünfläche ersetzen entfernte Gehölze, lockern das Erscheinungsbild des Baugebietes auf und bilden langfristig eine räumliche Einbindung in die Landschaft.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Die Aufweitung der Entwässerungsgräben fördert den Hochwasserrückhalt und bietet eine strukturelle Aufwertung der Gewässer für Wasserlebewesen.
- Wechselfeuchte Mulden bereichern die ökologische Standortvielfalt auf der Fläche
- Anfallendes Erdmaterial ist aufgrund der vorangegangenen landwirtschaftlichen Nutzung nährstoffreich. Nährstoffärmere Standorte sind jedoch als ökologisch höherwertig einzustufen, so dass die Entfernung nährstoffreichen Erdmaterials für die Entwicklung der Fläche als Biotopbereich förderlich ist.
- Gewässerbegleitende Gehölze tragen zur strukturellen Vielfalt und zu einer Verbesserung der Gewässerqualität bei.
- Die Schilfzonen sind bereits jetzt ökologisch hochwertiger Lebensraum und werden als Initialflächen zur Neubesiedelung der Ausgleichsflächen gesichert und erhalten.
- 1-schürige Wiesen oder gesteuerte Feuchtsukzession bietet einer Vielfalt an Tieren und Pflanzen Lebensraum
- Neophyten sind fremdländische, sehr konkurrenzstarke Pflanzenarten mit geringem Wert für die heimische Fauna. Sie verdrängen ursprüngliche Vegetationskomplexe. Ihre Ausbreitung sollte daher unterbunden werden.

D.5. Ver- und Entsorgung

D.5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den „Staudenwasser Zweckverband“.

D.5.2 Abwasserentsorgung

Der vorhandene Kanal im Bereich des B - Planes Nr. 33 „Gewerbegebiet Aretsried Süd“ wird für die Entsorgung des Gebietes herangezogen. Der Regenwasserkanal entlang der Kreisstraße A2 ist im Zuge von Bauarbeiten im Freistellungsverfahren in dem Geltungsbereich dieses B-Planes durch ein Fachbüro auf die ausreichende Dimensionierung zu prüfen und notfalls entsprechend zu ertüchtigen!

D.5.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über die LEW Schwaben sichergestellt. Alle Leitungsführungen haben unterirdisch zu erfolgen!

D.5.4 Sonstige Energieträger

Die Erdgasversorgung für das Baugebiet wird bereitgestellt. (Erdgas Schwaben)

D.6 Immissionsschutz

D.6.1 Grundlagen

.Grundlage für die Beurteilung der vom Planungsgebiet ausgehenden, auf das Planungsgebiete einwirkenden Geräusche, ist die mit der Bekanntmachung Nr. II B 8-4641.1-001/87 des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren eingeführte DIN 18005, Teil 1, Schallschutz im Städtebau mit dem zugehörigen Beiblatt 1 [1].

Die Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu DIN 18005, Teil 1 [1] sind ein in der Planung zu berücksichtigendes Ziel, von dem im Einzelfall (jedenfalls bei Verkehrslärmeinwirkungen) nach oben und unten abgewichen werden kann.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005, Teil 1 betragen:

Bei sonstigen Sondergebieten, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart, tags 45 bis 65 dB(A), nachts 35 bis 65 dB(A).

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] für Gewerbelärmeinwirkungen entsprechen hinsichtlich der Zahlenwerte überwiegend den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm [2]. Um, aufgrund der später festgelegten immissionsrechtlichen Verbindlichkeit der Werte der TA-Lärm [2], nur schwer lösbare Lärmkonflikte im Zuge der Bauleitplanung zu vermeiden, erfordert der Belang des Schallimmissionsschutzes bei Gewerbe- und Anlagenlärmimmissionen einen Nachweis der Einhaltung der einschlägigen Orientierungswerte.

D.6.2 Bewertung

Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet „Aretsried Süd“ vormals , nun A 38 „Gewerbegebiet Birkenallee“ vom 20.07.2004 wurde von der Fa. UTP Umwelt-Technik und Planungs GmbH , Buchenstraße 23, 85250 Altomünster / Dachau die schalltechnischen Untersuchungen mit den Auftragsnummern „2367.0/2004-PT“ und „2367.1/2004-PT“ angefertigt, um die Lärmimmissionen durch die gewerblich genutzten Bauflächen an der angrenzenden, schützenswerten Wohnnachbarschaft quantifizieren zu können.

Im künftigen, konkreten Verwaltungsverfahren sind bezüglich des Gewerbelärms die aus den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln sich

ergebenden Orientierungswertanteile als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass die Beurteilungspegel der Geräusche eines Betriebes nach seiner Errichtung seine Immissionsrichtwertanteile nicht überschreiten dürfen.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel ($L_{w,T}$ - und $L_{w,N}$ -Werte) bedeuten, dass auf den Gewerbeflächen die gewerbliche Nutzung zur Tagzeit (6,00 bis 22,00 Uhr) weitgehend möglich ist. Zur Nachtzeit lassen sich die Geräusche erzeugende Tätigkeiten in der Regel eingeschränkt bzw. nur bei Durchführung von Schallschutzvorkehrungen ausüben, sodass im Zuge der Planung eines Bauvorhabens schallschutztechnische Aspekte bereits frühzeitig zu berücksichtigen sind.

Die maßgebenden Immissionsorte IO 1 bis IO 3 zur Repräsentation der Wohnbebauung östlich der Kreisstraße sind den Lageplänen der oben genannten schalltechnischen Untersuchungen (bzw. der Anlage zu dieser Begründung zu entnehmen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Geltungsbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen und Immissionen der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, die aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Bearbeitung stammen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) entschädigungslos hinzunehmen.

Besonders wird darauf hingewiesen, daß mit zeitweiser Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr – auch vor 6.00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu dulden.

Die schalltechnische Dimensionierung der Wohngebäude (einschließlich Wandaufbau, Dachaufbau und Vorbauten) muss den „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“ der DIN 4109 (Tabelle 8) genügen. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren unaufgefordert nachzuweisen.

D.7 Altlasten

Im Altlastenkataster, seitens des Wasserwirtschaftsamtes und seitens der Marktgemeinde Fischach, sind im Geltungsbereich keine Altlasten bekannt. Alleinig Auffüllungen von natürlichem Bodenmaterial in unterschiedlichen Mächtigkeiten sind bekannt

D.8 Hydrologie / Hydrogeologie

D.8.1 Grundwasser / Gebäudehöhen

Ein exakter Grundwasserstand ist nicht gegeben. Es wird das Grundwasser hoch unter Terrain angenommen. Hier sind auf jeden Fall Schichtenwässer zu berücksichtigen so daß die Auflagen für wasserdichte Bauten unterhalb Terrain angemessen ist. Durch die großzügige Festlegung von 15 cm über Terrain am idealsten Punkt für den Bauwerber, kann davon ausgegangen werden, daß die gesamte Wasserproblematik, die sich immer bei Hanglagen einstellt minimiert wird.

Eine Einleitung von Grundwasser in einen öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht statthaft

D.8.2 Oberflächenwasser

Die breitflächige Versickerung von Niederschlagswasser, auch von Dachflächen (unverschmutzt) ist erlaubnisfrei.

Erforderlich werdende Bauwasserhaltungen (Grundwasser / Schichtwasser) bedürfen der vorherigen Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens.

Bei der Bebauung ist darauf zu achten, dass wild abfließendes Oberflächenwasser in seinem Lauf nicht so verändert wird, dass Dritte hiervon in Mitleidenschaft gezogen werden.

Hangschichtenwässer, die durch Gebäude angeschnitten werden, sind schadlos abzuleiten.

Um eine Abflussbeschleunigung im Gewässer zu verhindern, sind entsprechende Rückhaltmaßnahmen vorzusehen.

Öffnungen in Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Bestandsgraben kann auch für das Baugebiet zur Oberflächenentwässerung herangezogen werden. Das Oberflächenwasser wird hier dem Vorfluter Schmutter zugeführt. Im Zuge des Verfahrens ist ein Entwässerungskonzept zum „puffern“ des Wasserabflusses zu erbringen.

Die hydraulische Leistungsfähigkeit des bestehenden Grabens ist zu prüfen.

Um Verklausungen zu verhindern ist ein Schlammfang und ein räumlicher Rechen vorzusehen. Der Einlauf ist hydraulisch günstig zu gestalten.

Regenrückhaltungen

Die Regenrückhaltungswerte im Teil A (Plan) mit Zuteilung der Regenrückhaltewerte für die drei Teilbereiche sind bindend festgeschrieben. Mit dem rechnerischen Nachweis hierfür durch das Ing. Büro Steinbacher Consult Augsburg vom 26.10.04 werden die Voraussetzungen geschaffen, dass das anfallende Oberflächenwasser geordnet dem Vorfluter Schmutter zugeführt werden kann. (Siehe Anlage)

D.9 Erschließung

D.9.1 Fahrender Verkehr

Grundlagen: EAE - Richtlinien

Die Bestandsstraße am nördlichen Geltungsbereichsrand wird auch für dieses Gewerbegebiet herangezogen. Hierbei wird bewusst der Wendehammer auf die westliche Geltungsbereichsgrenze gelegt, weil nicht auszuschließen ist, daß zu gegebener Zeit die Fa. Müller diese Strasse von Westen mit nutzen wird.

Eine Zufahrt bzw. Abfahrt auf die Gewerbestraße zum nördlich gelegenen Grundstück der Fa. Müller wird ausgeschlossen (Siehe Plan Teil A), da die Schallschutzauflagen (Immissionswall auf der angrenzenden Fläche nach Norden) sowie dichte festgesetzte Vegetation einer Zufahrt widersprechen würden. Den örtlichen Vorgaben entsprechend wird die Einmündung der Gewerbestraße in die Kreisstraße A2 so ausreichend ausgebaut, dass der erwartete LKW – Verkehr ungehindert ein- und ausfahren kann.

D.9.2 Ruhender Verkehr

Prinzipiell sind die Stellplatzrichtlinien des Markes Fischach bindend und zu berücksichtigen.

Besucherstellplätze sind mit den notwendigen betriebsinternen Plätzen innerhalb der Baugrenzen zu erbringen.

D.10 Städtebauliche Statistik

D.10.1 Plangebietsfläche

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	In ha	In %
Fläche des Geltungsbereiches	1,60	100
Brutto - Fläche Teilbereiche 2 (Gewerbegebiet)		
Netto - Fläche (ohne VKF u. privates Grün)	0,83	53
Verkehrsflächen und privates Grün	0,77	47

Textliche Hinweise / nachrichtliche Übernahmen

F.1 Denkmalschutz

Im Bereich des Bebauungsplangebiets ist mit dem Vorhandensein von archäologischen Fundstellen, die unter Denkmalschutz stehen, zu rechnen. Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten) mitgeteilt werden. Die aufgefundenen Gegenstände oder 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.

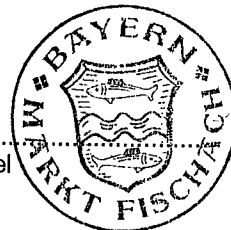
Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden. Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder einer Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu geben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

- 4. April 2005

Markt Fischach, den.....

.....
Bürgermeister Fischer

.....
Siegel



E. Anlagen

- 1.) **Piktogramme Höhenfestlegungen**
- 2.) **Unterlagen Grünplanung**
- 3.) **Beiblatt Schallschutzgutachten –Immissionsstandorte-**