



Gemeinde Oberdachstetten

Lkr. Ansbach

Bebauungsplan Nr. 9 Gewerbepark „Oberdachstetten-West“ mit integriertem Grünordnungsplan

Satzung

Stand 28.01.2019

Ingenieurbüro Willi Heller

Schemberg 30, 91567 Herrieden, Tel.: 09325/9296-0, Fax: 09325/9296-50
Internet: www.ib-heller.de, E-Mail: info@b-heller.de



Aufgestellt: Herrieden, den 30.07.2018 / 26.11.2018 / 28.01.2019

Ingenieurbüro Willi Heller

Die Gemeinde Oberdachstetten erlässt aufgrund

- der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m. W. v. 29.07.2017
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- der Bayer. Bauordnung (BayBO) i. d. F, der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523)
- in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260) geändert worden ist

folgenden Bebauungsplan als

Satzung

Bebauungsplan Nr. 9 Gewerbepark „Oberdachstetten-West“ mit integriertem Grünordnungsplan der Gemeinde Oberdachstetten

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan besteht aus dem Planblatt, den nachfolgenden Festsetzungen, der Begründung, dem Umweltbericht incl. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (30.07.2018) und dem Lärmschutzgutachten (10.04.2018) jeweils in der Fassung vom 26.11.2018.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 5,2 ha und umfasst die Flurstücke 185 (teilw.), 285 (teilw.), 294 (teilw.) und 1141/3 (teilw.) jeweils der Gemarkung Oberdachstetten und Flurstück 220 (teilw.) der Gemarkung Anfelden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt. Das Gewerbegebiet ist bezüglich der zulässigen Emissionskontingente wie unter Punkt 2 festgesetzt eingeschränkt. Es sind alle Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Ziffern 1 - 4 BauNVO zulässig.

In dem Gewerbegebiet werden gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind ausnahmsweise zugelassen.

Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 Ziffer 2 und 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

Als höchstzulässiges Maß baulicher Nutzung gelten die Höchstwerte des § 17 Abs. 1 BauNVO, soweit sich nicht aus den festgesetzten überbaubaren Flächen ein geringeres Maß baulicher Nutzung ergibt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt.

Die maximal zulässige Wandhöhe (WH), gemessen an der Traufseite des Gebäudes, darf am Schnittpunkt Wand / Dachhaut maximal 12,5 m betragen. Die Gesamthöhe des Gebäudes darf 13,5 m

nicht überschreiten. Als Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante (OK) der angrenzenden Erschließungsstraße festgesetzt.

1.3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im gesamten Gebiet gilt die abweichende Bauweise. Gebäuden dürfen eine Länge von 50 m überschreiten. Die Gebäude dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$ nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreiten:

Kontingentfläche		Emissionskontingent [dB(A)/m ²]	
Bezeichnung	Größe [m ²]	Tag ($L_{EK,tag}$)	Nacht ($L_{EK,nachts}$)
GE1	3.587	55	40
GE2	17.723	61	46

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis C erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel [Grad]		Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ [dB(A)]	
	Anfang	Ende	Tag (06:00 - 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 - 06:00 Uhr)
A	+29,0	+58,0	+1,0	+1,0
B	+58,0	+183,0	±0,0	±0,0
C	+183,0	+29,0	+4,0	+4,0

Zusatzkontingente $L_{EK,zus,k}$

Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgende Gauß-Krüger-Koordinaten:
X = 4384871,68 / Y = 5477090,70.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Relevanzgrenze der Regelung in Abschnitt 5 Abs. 5 der DIN 45691:2006-12 ist anzuwenden; sie wird nicht ausgeschlossen.

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß Abschnitt 5 DIN 45691:2006-12 findet Anwendung; sie wird nicht ausgeschlossen.

Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schallschutztechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Gewerbepark „Oberdachstetten-West“ vorzulegen.

Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.

Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

Insofern Wohnnutzungen innerhalb der Gewerbeflächen realisiert werden sollen (Betriebsleiter, Betriebsinhaber, Aufsichtsperson), sind (nach dem Stand der Technik) Vorkehrungen zum Schallschutz auf Grundlage der DIN 4109:2016-07 zu treffen. Die Einhaltung der Anforderungen der DIN 4109:2016-07 ist mit dem Bauantrag durch geeignete Nachweise zu belegen.

Der geforderte Schallschutznachweis nach DIN 4109:2016-07 ist sowohl auf den angemessenen Schutz gegen Verkehrslärm (*Bundesstraße 13 und Bahnstrecke Treuchtlingen-Würzburg*) nach DIN 18005, als auch auf den Schutz gegen Gewerbelärm (aus benachbarten Gewerbeflächen) nach TA Lärm abzustellen.

Die Wohnnutzungen und Schutzmaßnahmen sind so anzuordnen, dass keine durch die ausgeübte Wohnnutzung verursachte Beschränkung der Nutzung benachbarter Gewerbequartiere resultiert. Dies kann beispielsweise durch folgende Maßnahmen erreicht werden, deren Wirkung jedoch im Einzelfall beurteilt werden muss:

- Festverglasungen von Fenstern in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung (vor allem für Schlafräume und Kinderzimmer), die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen
- Vorgehängte Wintergärten, die nicht zum Aufenthalt genutzt werden dürfen
- Prallscheiben vor den Fenstern
- Orientierung von Räumen auf die lärmabgewandte Seite (vor allem Schlafzimmer und Kinderzimmer)
- Schalltechnisch günstige Lage der Wohnung auf dem Betriebsgelände

3. VERKEHRSFLÄCHEN / SICHTDREIECK

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtflächen dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Werbende oder sonstige Hinweisschilder sind gemäß § 9 Abs. 6 FStrG innerhalb der Anbauverbotszone unzulässig. Außerhalb der Anbauverbotszone sind sie nur am Ort der Leistung zulässig und so anzubringen, dass die Aufmerksamkeit des Kraftfahrers nicht gestört wird (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB) siehe auch die "Richtlinien zur Werbung an Autobahnen aus straßenverkehrs- und straßenrechtlicher Sicht" vom 17.09.2001 (VkBf S. 463), die nach dem Rundschreiben des BayStMI vom 16.01.2002 auch auf Werbeanlagen an Bundes- und Staatsstraßen sinngemäß anzuwenden sind.

4. ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET DER FRÄNKISCHEN REZAT

Das Überschwemmungsgebiet der „fränkischen Rezat“ wurde in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ansbach abgeschätzt. Die Berechnung zeigt, dass sich das Überschwemmungsgebietes der „fränkischen Rezat“ für ein 100-jährliches Hochwasserereignis (HQ 100) in den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt. Die geplanten Gewerbegebietsflächen liegen außerhalb des abgeschätzten Überschwemmungsgebietes. Somit ergeben sich keine Konflikte mit den §§ 77 und 78 WHG.

Bei der Anlage der Ausgleichsfläche/Grünfläche und der Anlage der Regenrückhaltung ist darauf zu achten, dass kein Retentionsraum verloren geht und der Hochwasserabfluss beeinträchtigt wird. Die Herstellung von Zäunen, Hecken und Aufschüttungen im Überschwemmungsbereich ist nicht zulässig.

Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten (§ 77 WHG).

5. GRÜNORDNUNG

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1. Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme A 1: Anlage artenreiches Grünland und Gewässerrandstreifen

Als naturschutzfachlicher Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf Teilen der Flur-Nummer 294/0 Gemarkung Oberdachstetten extensiv genutztes Grünland und ein Gewässerrandstreifen entlang der Fränkischen Rezat auf einer Fläche von ca. 1,06 ha angelegt. Ziel der Grünlandentwicklung ist ein artenreicher Bestand frischer bis feuchter Ausprägung. Das Grünland wird zunächst ausgehagert und anschließend mäßig extensiv genutzt. In einem Gewässerrandstreifen von etwa 5 m Breite wird ein Hochstaudensaum entlang des Gewässerverlaufes entwickelt. Ein Aufkommen von Gehölzen im Gewässerrandstreifen ist zuzulassen. Eine Düngung oder die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht gestattet. Das Mähgut wird auf der gesamten Fläche abgefahren. Eine Lagerung von Abfällen oder sonstigen Materialien auf der Fläche ist untersagt.



Abbildung der Ausgleichsmaßnahme A 1

5.2. Artenschutzrechtliche Bauzeitenregelungen

5.2.1. Die Baufeldfreimachung im Offenland auf den Flurstücken 294/0 und 294/1 muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Erfolgt nach der Baufeldfreimachung nicht unmittelbar die Bebauung, ist im Acker- und Grünlandbereich durch Vergrämnungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass das Baufeld nicht als Brutplatz genutzt wird (z.B. Flatterbänder, Mähen, Acker pflügen).

5.2.2. Ausnahmen zu den Bauzeitenregelungen sind im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.

5.3. Wasserdurchlässige Beläge bei Stellplätzen und gering befahrenen Wegen

Die PKW-Stellplätze sind ebenso wie gering befahrene Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

5.4. Freiflächengestaltungsplan

Einem Bauantrag bzw. einer Baueingabe ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Dabei sind die Vorgaben des Grünordnungsplans zu beachten. Dem Gestaltungsplan muss mindestens ein Geländeschnitt beiliegen, in dem die Lage der Gebäude, geplante Aufschüttungen und Abgrabungen in Aufmaß und Höhe erkennbar sind. Die Grünflächen der Grundstücke müssen zusammen einen Anteil von mindestens 20 % erreichen und sind gärtnerisch anzulegen sowie dauerhaft zu unterhalten. Es ist Pflanzmaterial aus gebietseigener Herkunft zu verwenden.

5.5. Verwendung von Oberboden

Unmittelbar unterhalb von Eingriffen in Gräben werden vorab Filterelemente in die Gräben eingebracht, die baubedingte Gewässertrübungen und Sedimentablagerungen unterhalb des Eingriffs wirksam minimieren. Die Filterelemente müssen nach dem Ende der gewässerbaulichen Maßnahmen so rasch wie möglich wieder entfernt werden.

5.6. Minderung der Störwirkungen durch die Beleuchtung

Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf – Niederdrucklampen) zugelassen. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

5.7. Pflanzgebote

5.7.1. Pflanzgebot auf Parkplätzen (pfg1)

Auf den als Parkplatzflächen genutzten, nicht bebaubaren Freiflächen sind Laubbaumpflanzungen (pro 10 Stellplätze je ein Baum) anzupflanzen (Wuchsklasse I und/oder II). Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Baumpflanzungen zu ersetzen.

5.7.2. Pflanzgebot Hecke im Norden und Westen (pfg2)

Es wird eine mindestens zweireihige Hecke mit Sträuchern und Bäumen I. und/ oder 2. Wuchsklasse gepflanzt (siehe Liste geeigneter Gehölze unter Hinweisen). Es ist Pflanzmaterial aus gebietseigener Herkunft zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölzpflanzungen zu ersetzen.

5.7.3. Pflanzgebot Baumreihe im Süden (pfg3)

Es erfolgt eine einreihige Pflanzung, wahlweise aus Bäumen I. und/ oder 2. Wuchsklasse (siehe Liste geeigneter Gehölze unter Hinweisen). Es ist Pflanzmaterial aus gebietseigener Herkunft zu verwenden. Die Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. Im Falle eines Verlusts sind die Gehölzpflanzungen zu ersetzen.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

6.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dauerhaft glänzende Materialien sind unzulässig.

Außenwandverkleidungen sind zulässig, wenn sie in Material und Farbe weder grell leuchtend noch reflektierend sind.

Teile der Fassaden mit mehr als 40 m² Fläche ohne Gliederung durch Fenster oder Türöffnungen sind mit Pflanzen zu beranken. Dabei ist je 3 m Wandlänge eine Pflanze zu setzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausreichende Wuchsbedingungen sind sicherzustellen. Es sind ortsübliche Rankpflanzungen zu verwenden, wie z. B. Wilder Wein, Efeu, Knöterich, Glyzinie o. ä.

6.2. Einfriedung

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und zum Nachbargrundstück dürfen Zäune und Einfriedungen, sowie geschlossene Hecken nicht höher als 2,50 m von Oberkante Straße gemessen errichtet werden. Mauern, Sockel und Stacheldraht sind nicht zulässig.

Wegen der Durchlässigkeit für Tiere, ist ein Mindestabstand von 10 cm vom Boden einzuhalten.

Der Abstand fester Einbauten (auch Einfriedungen) vom Fahrbahnrand muss mindestens 50 cm betragen.

6.3. Werbeanlagen und Beleuchtung

(vgl. Festsetzungen Punkt 5.6 und Hinweise Punkt 8.8) Fernwirksame Werbeanlagen aller Art sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Es sind nur firmeneigene Werbeanlagen außerhalb der Anbauverbotszone zulässig. Werbeanlagen müssen auf die architektonische Gliederung des Gebäudes bzw. des Gebäudekomplexes Rücksicht nehmen.

Spruchbänder sind unzulässig, ausgenommen für befristete Sonderveranstaltungen.

Um die Sicherheit der Verkehrsteilnehmer auf der Bundesstraße nicht einzuschränken, um die Bewohner vor zusätzlicher Ausleuchtung der Landschaft und direkte Blendung durch künstliches Licht zu schützen und um die Wirkung auf nachtaktive Insekten möglichst gering zu halten, ist die Außenwirkung von künstlicher Beleuchtung auf ein notwendiges Mindestmaß zu reduzieren. Es werden zur Außenbeleuchtung nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren, z. B. LED, Natriumdampf-Niederdrucklampen verwendet.

Bei der Installation der Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss vertikal nach unten gerichtet werden. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.

Maximale Masthöhe: Traufhöhe der Gebäude

HINWEISE

1. Entwässerung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die Versiegelung von Parkplätzen, Stellplätzen und Zufahrten und anderen stofflich nicht belasteten Flächen sollte möglichst vermieden werden.

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser von den Dachflächen auf dem Grundstück versickern zu lassen bzw. zur Gartenbewässerung und Brauchwassernutzung zu sammeln.

Wird das Sammeln von Niederschlagswasser für Brauchwasserzwecke auf den Grundstücken geplant, so ist bei Verlegung der Installationsleitungen § 17 der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) einzuhalten.

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Brauchwasseranlagen, die keine überwachte Trinkwasserqualität führen, ist nach Trinkwasserverordnung (§ 17 Abs. 2 TrinkwV) und nach DIN 1988-4, DIN 1989-1 sowie EN 1717 nicht zulässig, siehe auch DVGW-Merkblatt W555. Weiter sind Trinkwasser- bzw. Brauchwasserleitungen unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Brauchwasserleitung ist mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser“ zu versehen. Alle Entnahmestellen für Brauchwasser sind nach DIN 1988 Teil 2 mit Hinweisschildern „Kein Trinkwasser“ oder entsprechendem Piktogramm nach DIN 4844 zu versehen, um eine Verwechslungsgefahr auszuschließen. Der Betrieb einer Brauchwasseranlage, die zu einer Trinkwasseranlage betrieben wird, ist nach § 13 TrinkwV dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

2. Flachdach- und Fassadenbegrünung

Es wird auf die Möglichkeit der Flachdach- und Fassadenbegrünung (Wiederverdunstung von Regenwasser, Verbesserung des Kleinklimas, bessere Gebäudeisolation) hingewiesen.

3. Bodendenkmäler

Bei Auffindung von Bodendenkmälern (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Metall- und Kunstgegenstände etc.) ist gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 des BayDSchG unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981 / 468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911 / 23585-0 zu verständigen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4. Immissionen / Emissionen

Geruchsemissionen aus der ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind zu dulden.

5. Ver- und Entsorgungsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen wird eine geeignete und ausreichende Trasse mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom angestrebt.

Sind im Geltungsbereich keine Gehwege geplant, wird ein Versorgungstreifen von ca. 1,00 m von der Main-Donau-Netzgesellschaft empfohlen.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen in der Nähe von Versorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk; Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ darauf zu achten, dass die Bäume in mind. 2,50 m Entfernung von Versorgungsleitungen gepflanzt werden.

Sollte dieser Abstand unterschritten werden, so sind Schutzmaßnahmen einzuhalten.

6. Brandschutz

Das Merkblatt "Vorbeugender Brandschutz" ist zu beachten.

Die Löschwasserversorgung erfolgt, soweit mögliche über das Trinkwassernetz. Eventuell sind zusätzlich Löschwasserbehälter und Löschwasserentnahmestellen vorzusehen.

Bei Gebäuden deren Anleithöhe 8 Meter über Gelände überschreitet (Fußbodenhöhe oberste Nutzungseinheit größer 7 Meter) ist zwingend eine zweite notwendige Treppe gemäß den Vorgaben der Bayerischen Bauordnung oder ein Sicherheitstuppenhaus erforderlich. Sofern darüber hinaus die Befahrbarkeit der privaten Grundstücke sowie eine Aufstellfläche für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich werden, sind diese Flächen gemäß DIN 14090 -Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken auszubilden.

7. Hinweis zur DIN (Lärmschutz)

Die in den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen und weitere Regelwerke werden zusammen mit diesem Bebauungsplan während der üblichen Öffnungszeiten in der Bauverwaltung der Gemeinde Oberdachstetten (Rathausstraße 7, 91617 Oberdachstetten) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Die betreffenden DIN- Vorschriften sind auch archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt.

8. Grünordnung

8.1. Für die Auswahl der Pflanzen werden folgende standorttypischen Arten vorgeschlagen:

- Bäume für Gehölzbestand und Einzelstellung:
 - I. Wuchsklasse (10-25 m) als Straßen- und Solitäräume
 - *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn)
 - *Tilia cordata* (Winter-Linde)
 - II. Wuchsklasse (10-15 m) als Zwischenpflanzung für Hecken
 - *Acer campestre* (Feld-Ahorn)
 - *Carpinus betulus* (Hainbuche)
 - *Betula pendula* (Sand-Birke)
 - *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
 - *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn)
- Sträucher für wilde und geschnittene Hecken und Anpflanzungen
 - *Corylus avellana* (Hasel)
 - *Cornus sanguinea* (Blutroter Hartriegel)
 - *Cornus mas* (Kornelkirsche)
 - *Ligustrum vulgare* (Liguster)
 - *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
 - *Prunus spinosa* (Schlehe)
 - *Ribes aureum* (Goldjohannisbeere)
 - *Ribes sanguineum* (Blutjohannisbeere)
 - *Rosa canina* (Hundsrose)

- Rosa glauca (Hechtrose)
 - Rosa pimpinellifolia (Bibernellrose)
 - Rosa rubiginosa (Weinrose)
 - Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
 - Viburnum lantana (Wolliger Schneeball)
- 8.2. Abstand und Art der Bepflanzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes müssen so gewählt werden, dass der Sicherheitsraum zu angrenzenden Straßen sowie erforderlichen Sichtflächen freigehalten werden. Die Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Bei allen Gehölzen, die größer als 2 m wachsen sollen, muss der Mindestabstand der Gehölzpflanzungen zu angrenzenden Grundstücken von 2 m eingehalten werden. Zudem dürfen in einem ggf. vorhandenen Schutzstreifen von Leitungen keine Gehölze gepflanzt werden
- 8.3. Für alle Gehölzpflanzungen sollen bei der Auswahl des Pflanzmaterials gebietseigene Herkünfte verwendet werden.
- 8.4. Es wird für Sträucher ein Pflanzabstand von 1,5 m empfohlen. Bei Bäumen empfiehlt sich ein Abstand von etwa 10 m Bäume (Hochstämme).
- 8.5. Bei den Pflanzqualitäten sind folgende Vorgaben einzuhalten:
- Güteklasse A, Bund Deutscher Baumschulen
 - Für Pflanzgebot Baumreihe im Süden: Bäume / Hochstämme mindestens 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 bei Wuchsklasse II, Stammumfang 18-20 cm bei Wuchsklasse
 - Für Bäume innerhalb von Hecken: Bäume / Hochstämme (Wuchsklasse I und II) mindestens 2 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 10-12 cm
 - Pflanzgröße Sträucher für mehrreihige Hecken: Sträucher, verpflanzt, Höhe 60-100 oder 100-150 cm
- 8.6. Als Grünlandpflege auf den mäßig extensiv genutzten Wiesen der Ausgleichsflächen A 1 wird eine ein- bis zweimalige Mahd der Wiese empfohlen. Das Mähgut wird abgefahren.
- 8.7. Die Gewässerrandstreifen auf der Ausgleichsfläche A1 wird der Sukzession überlassen, d.h. es ist keine Pflege vorgesehen. Das Aufkommen von neuen Gehölzen ist gewünscht.
- 8.8. Bei der Installation von Leuchten sollte darauf geachtet werden, dass die Lampen nicht unmittelbar vor weißen, stark reflektierenden Fassaden oder in Gehölzgruppen angebracht werden. Das Ausmaß und die Intensität der Beleuchtung der Außenanlagen sollten grundsätzlich auf die unter Sicherheitsaspekten unbedingt notwendigen Flächen und Wege und die dort notwendige Lichtintensität begrenzt werden. Eine Lichtstreuung über die zu beleuchtenden Flächen hinaus sollte vermieden werden.
- 8.9. Die Ausgleichsflächen, die nicht im Eigentum der Gemeinde sind, werden durch Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde, in das Grundbuch gesichert. Zur Sicherstellung der Pflege ist im Grundbuch gleichzeitig eine Reallast einzutragen.
- 8.10. Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, soll in nutzbarem Zustand erhalten, einer geeigneten Verwendung, möglichst innerhalb des Geltungsbereichs, zugeführt und vor Vernichtung und Vergeudung geschützt werden.

- 8.11. Spätestens 5 Jahre nach Ausweisung des Gewerbegebiets prüft die Gemeinde, ob die Eingrünungsmaßnahmen entsprechend den Pflanzbindungen und den Zielsetzungen erfolgreich umgesetzt sind. Nach 5 Jahren prüft die Gemeinde, ob sich die Ausgleichsmaßnahmen entsprechend ihren Zielsetzungen entwickelt haben. Die Erfolgskontrolle der Ausgleichsmaßnahmen wird der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Verfahrensvermerke
Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit integriertem Grünordnungsplan
für den Gewerbepark „Oberdachstetten-West“
der Gemeinde Oberdachstetten

- a) Der Gemeinderat Oberdachstetten hat in seiner Sitzung am 30.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit integriertem Grünordnungsplan für den Gewerbepark „Oberdachstetten-West“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.08.2018 ortsüblich bekanntgemacht.
- b) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.07.2018 wurde in der Zeit vom 10.08.2018 bis einschließlich 10.09.2018 in Form einer Auslegung durchgeführt.
- c) Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 30.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.08.2018 bis einschließlich 10.09.2018 frühzeitig beteiligt.
- d) Der Billigungs- und Auslegungsbeschluss wurde nach Abwägung der eingegangenen Anregungen und Bedenken am 26.11.2018 gefasst. Die Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung erfolgte am 29.11.2018.
- e) Der Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung vom 26.11.2018 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2018 bis einschließlich 14.01.2019 öffentlich ausgelegt.
- f) Zu dem Entwurf in der Fassung vom 26.11.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.12.2018 bis einschließlich 14.01.2019 beteiligt.
- g) Die Gemeinde Oberdachstetten hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.01.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 mit integriertem Grünordnungsplan für den Gewerbepark „Oberdachstetten-West“ in der Fassung vom 28.01.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Oberdachstetten, den 28.01.2019


.....

Martin Assum, 1. Bürgermeister



- h) Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan Nr. 9 „Oberdachstetten-West“ wurde am 04.02.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung, Umweltbericht und Lärmschutzgutachten wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan Nr. 9 „Oberdachstetten-West“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Gemeinde Oberdachstetten, den 03.02.2019


.....

Martin Assum, 1. Bürgermeister

