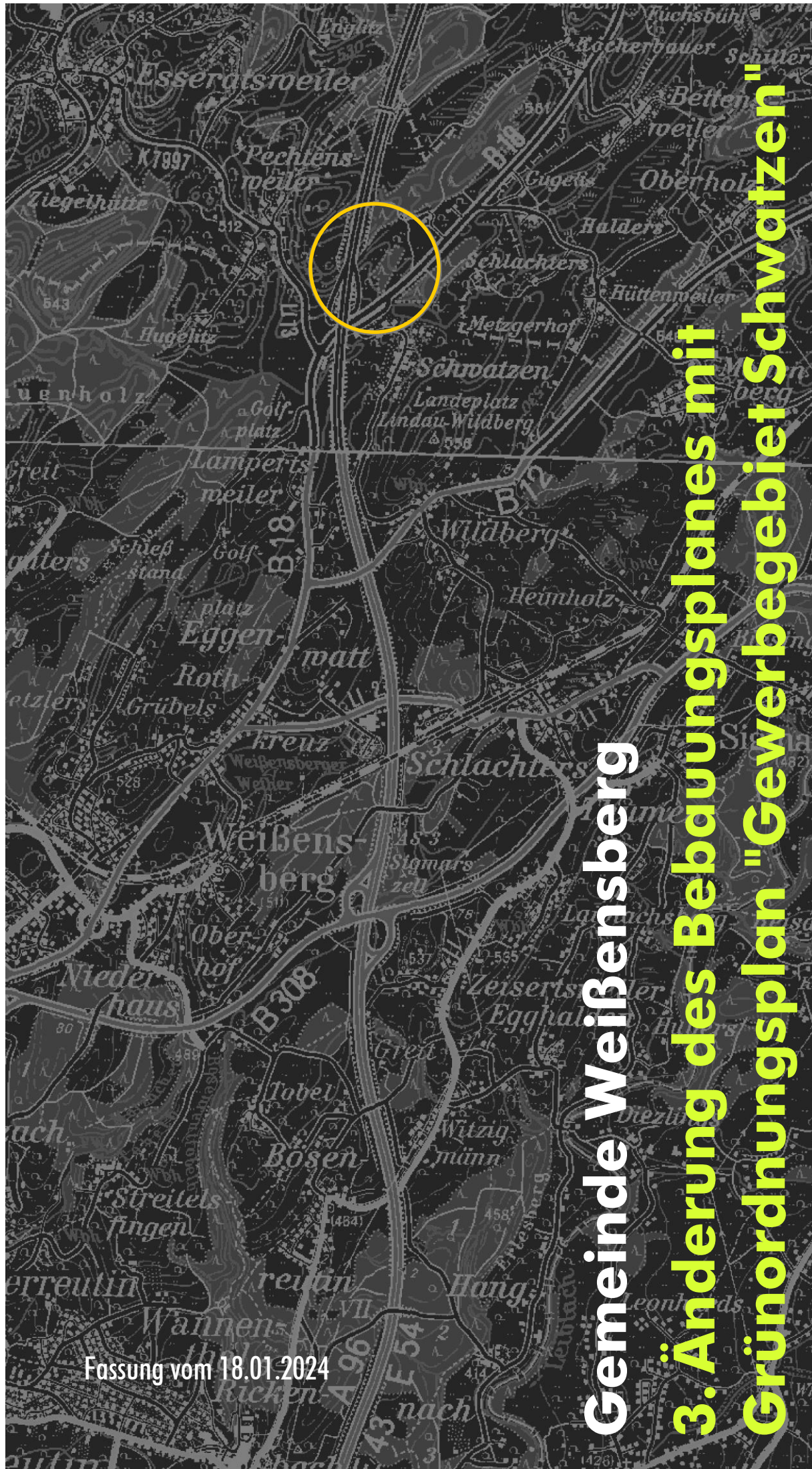


Fassung vom 18.01.2024

Gemeinde Weißensberg

3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwätzen"



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen für die zusätzlichen und für die zu ändernden Inhalte
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung
3	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung
4	Hinweise und Zeichenerklärung
5	Satzung
6	Begründung — Städtebaulicher Teil
7	Begründung — Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung
8	Begründung — Sonstiges
9	Begründung — Auszug aus übergeordneten Planungen
10	Verfahrensvermerke

2.1

GE 1

Gewerbegebiet 1

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 8 BauNVO; Nr. 1.3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.2

GRZ

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.3

GR m²

Zulässige Grundfläche als Höchstmaß bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche sowie dem jeweiligen Gesamtbaukörper

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.4

Überschreitung der Grundfläche in den Ver- und Entsorgungsflächen

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch

- Stellplätze,
- Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen und
- Lagerflächen

um weitere 650 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.5 TW_m m

Mittlere traufseitige Wandhöhe als Höchstmaß

Definition der TW_m : Mittelwert (arithmetischer) aus bergseitigem und talseitigem Abstand (h) zwischen:

- Oberkante des natürlichen (bzw. festgelegten) Geländes und
- Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen)

in der Mitte der Traufseite des Hauptgebäudes gemessen. Bei mehreren Traufen in verschiedenen Höhen ist die jeweils oberste Wandhöhe heranzuziehen.

Bei Flachdächern ist als Dachhaut die Oberkante der Attika zu verstehen.

Eine Überschreitung der mittleren traufseitigen Wandhöhe durch Gebäude mit Flachdach ist bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Bei Pultdach-Gebäuden wird die TW_m nur auf der Seite der Traufe gemessen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauN-VO; siehe Planzeichnung)

2.6 FH m

Firsthöhe als Höchstwert

Definition der FH: Abstand zwischen

- Oberkante des natürlichen (bzw. festgelegten) Geländes und
- Oberkante des Dachfirstes

in der Mitte des höchsten Firstes des Hauptgebäudes senkrecht nach unten gemessen.

Bei Pultdächern wird der First an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (einschließlich Dachüberstand).

Bei Pultdächern muss die Firsthöhe des Hauptgebäudes den festgesetzten Wert um 1,50 m unterschreiten.

Bei Flachdächern ist die Firsthöhe nicht relevant.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauN-VO; Nr. 2.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

- 2.7 Höhe von Werbeanlagen** Die Höhe von Werbeanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf die dort festgesetzte mittlere traufseitige Wandhöhe nicht überschreiten. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt die max. Höhe von Werbeanlagen 8,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.8 0 Offene Bauweise**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.9 α_2 Abweichende Bauweise 2;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 60,00 m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.10 α_3 Abweichende Bauweise 3;** sie modifiziert die offene Bauweise wie folgt: Die Länge von Hauptgebäuden darf max. 90,00 m betragen (jegliche Richtung).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO; siehe Planzeichnung)
- 2.11 ** **Baugrenze;** geringfügige Überschreitungen, wie sie beim Abstandsflächenrecht definiert sind, sind zulässig. Darüber hinausgehende unterirdische Überschreitungen sind in der Ausnahme zulässig, wenn sie weder die Geländesituation noch Nachbarbelange beeinträchtigen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.12 ** Umgrenzung von Flächen für **Nebenanlagen;** Nebenanlagen sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO; Nr. 15.3. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.13 Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind als bauliche Anlagen nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

2.14

Öffentliche Grüngut-Kompostierungsanlage/Eingangslager, Heißrotte

Besonderer Nutzungszweck von Flächen; hier öffentliche Grüngutkompostierungsanlage/Eingangslager, Heißrotte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, Nr. 15.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

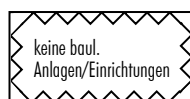
2.15

Öffentliche Grüngut-Kompostierungsanlage/Nachrotte, Lager, Absiebung

Besonderer Nutzungszweck von Flächen; hier öffentliche Grüngutkompostierungsanlage/Nachrotte, Lager, Absiebung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, Nr. 15.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

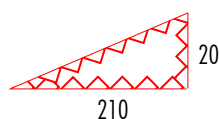
2.16



Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind; innerhalb der Flächen sind keine baulichen Anlagen und keine Einrichtungen außer untergeordnete Nebenanlagen zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; Nr. 15.8. PlanzV; siehe Planzeichnung)

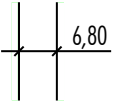
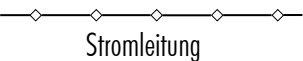
2.17



Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Sichtflächen muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,90 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 2.18  **Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.23  Flächen für die **Abfallentsorgung**; hier **Grüngut-Kompostierungsanlage**; zugeordnet ist eine **Wertstoffinsel**;
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 7. PlanzV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier 1-kV- bzw. 20-kV-Erdkabel der Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers. Im Bereich der Fl.-Nrn. 415/2, /3 und /7 dürfen die Leitungen durch untergeordnete Nebenanlagen überbaut werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV)

2.25



Wasserleitung

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Wasserleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Handwerksgruppe mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers. Im Bereich der Fl.-Nrn. 415/2, /3 und /7 dürfen die Leitungen durch untergeordnete Nebenanlagen überbaut werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV)

2.26



Telekom-Leitung

Haupt-Versorgungsleitungen unterirdisch, hier Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom GmbH mit der Festsetzung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Versorgungsträgers.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 u. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanzV)

2.27

Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen

Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.28

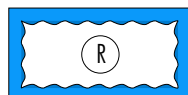
Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet und auf den Ver- und Entsorgungsflächen

Regenwasser, das über die Dachflächen anfällt, ist — soweit wie dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist — auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Die Ableitung in das Kanalnetz ist auf das unumgängliche Maß zu beschränken.

Entsprechend der zurzeit gültigen Bodenseerichtlinie sind die Oberflächenwässer aus gewerblichen Hofflächen über geeignete Öl- und Regenklärbecken vorzuklären.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.29



Regenwasserrückhalte- und Klärbecken; die Ufer sind als Flachufer auszubilden. Die Maßnahme dient der Entlastung von Vorfluter und Kanalisation sowie der Sicherung der Grundwasservorkommen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.30



Private Grünfläche als Retentionsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.31



Flächen für Wald

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB; Nr. 12.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.32

Bodenbeläge in dem Baugebiet und den Ver- und Entsorgungsflächen

In dem Baugebiet und den Ver- und Entsorgungsflächen sind für

- Stellplätze
- Zufahrten und andere untergeordnete Wege

geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen, nicht zulässig.

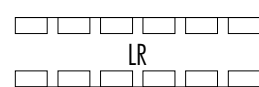
Dies gilt nicht für Bereiche, die auf Grund eines im Sinne dieser Planung zulässigen

- Produktionsablaufes
- regelmäßigen Befahrens mit Lkw
- Verarbeitens oder Umlagerens von Grundwasser belastenden Substanzen

einen entsprechenden Bodenbelag erforderlich machen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.33



Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

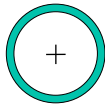
2.34



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt: nicht zulässig sind Aufenthaltsräume (z.B. Büros);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.35



Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse als Baum über 15,00 m Höhe; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

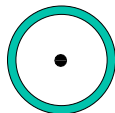
2.36



Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse als Baum bis 15,00 m Höhe; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.37



Zu erhaltender Baum

Bei den zu erhaltenden Bäumen im Bereich der Sichtdreiecke ist aus Gründen der Verkehrssicherheit durch regelmäßige Pflege sicherzustellen, dass die Bäume eine Kronenansatzhöhe von mindestens 3,50 m aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.38 **Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Die öffentlichen Verkehrsflächen als Begleitflächen (Straßenbegleitgrün) sind als Schotterrasen auszubilden. Die Pflanzung nicht standortgerechter Bodendecker wie Felsenmispel oder Schneebeere ist unzulässig.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27.10.1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.

Für die öffentlichen Flächen festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

Weiß-Tanne	Abies alba
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Erle	Alnus glutinosa
Sand-Birke	Betula pendula
Moor-Birke	Betula pubescens
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Esche	Fraxinus excelsior
Zitter-Pappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Flatter-Ulme	Ulmus laevis

Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn	Acer campestre
Grau-Erle	Alnus incana
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Trauben-Kirsche	Prunus padus
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Clematis vitalba
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.39 Pflanzungen in dem Baugebiet und auf den Ver- und Entsorgungsflächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in dem Baugebiet und auf den Ver- und Entsorgungsflächen sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf den privaten Baugrundstücken und den Ver- und Entsorgungsflächen sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zu pflanzen.
- Die private Grünfläche als Retentionsbereich ist als naturnaher Retentionsteich mit Flachufern auszubilden und durch ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr extensiv zu pflegen.
- Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind als ein- bis zweischürige Wiesen auszubilden. Eine Düngung der Flächen ist unzulässig.
- Generell unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl.I, 1985 S.2551, geändert am 27.10.1999, BGBl.I, S.2070) genannten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.40



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung als Baumwiese;

Zur Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft sind die als "Pflanzung" gekennzeichneten Flächen als ein- bis zweischürige Wiesen auszubilden, nicht zu düngen und entsprechend der Planzeichnung mit Bäumen der 1. und 2. Wuchsklasse zu bepflanzen. Dabei sind ausschließlich folgende Arten zu verwenden:

Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Rot-Buche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur

Winter-Linde
Sommer-Linde
Berg-Ulme

Tilia cordata
Tilia platyphyllos
Ulmus glabra

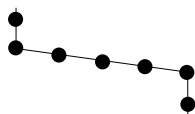
Bäume 2. Wuchsklasse

Feld-Ahorn
Hainbuche
Vogel-Kirsche

Acer campestre
Carpinus betulus
Prunus avium

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.41



Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanzV; siehe Planzeichnung)

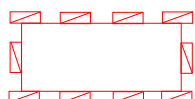
2.42



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 2. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" der Gemeinde Weißensberg; Die Inhalte des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" (Fassung vom 29.11.1995, rechtsverbindlich seit 07.06.1996) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diese 2. Änderung ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.43



Bereich der Änderung des Bebauungsplanes

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen".

Die Inhalte des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" (Fassung vom 29.11.1995, rechtsverbindlich seit 07.06.1996, zuletzt geändert mit Fassung vom 26.05.2010) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von

dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig.
(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- | | | |
|-----|--|---|
| 3.1 | Inkraftsetzung der Abstandsflächen | Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO) |
| 3.2 | Genehmigungspflicht handwerklicher und gewerblicher Bauvorhaben | Handwerkliche und gewerbliche Bauvorhaben zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen sind genehmigungspflichtig.
(Art. 58 Abs. 1 Satz 2 und Art. 81 Abs. 2 BayBO) |
| 3.3 | Materialien | Als Dachdeckung sind alle Materialien mit Ausnahme von blanken Metall-Oberflächen (d.h. Blechdächer ohne Beschichtung) zulässig.
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) |
| 3.4 | Werbeanlagen in dem Baugebiet und den Ver- und Entsorgungsflächen | Freistehende Werbeanlagen in dem Baugebiet und auf den Ver- und Entsorgungsflächen dürfen in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) eine Fläche von 20 m ² (pro einzelne Anlage) überschreiten. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nur unterhalb der Traufe angebracht werden und in keiner Ansicht (senkrechte Projektion) 10 % der Wandfläche (pro einzelne Anlage) überschreiten.

Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

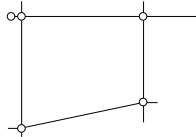
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 2 BayBO) |

4.1



Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.2



Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.3

415/2

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

4.4

Vorhandene Gehölze

Vorhandene Gehölze sollten wenn möglich erhalten werden (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme);

4.5



Regenwasser-Kanal

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Regenwasser-Kanal der Gemeinde Weißensberg; Im Bereich der Fl.-Nrn. 415/2, /3 und /7 dürfen die Leitungen durch untergeordnete Nebenanlagen überbaut werden (siehe Planzeichnung);

4.6



Schmutzwasser-Kanal

Haupt-Abwasserleitungen unterirdisch, hier Schmutzwasser-Kanal der Gemeinde Weißensberg; Im Bereich der Fl.-Nrn. 415/2, /3 und /7 dürfen die Leitungen durch untergeordnete Nebenanlagen überbaut werden (siehe Planzeichnung);

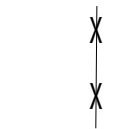
4.7



Telekom-Leitung

Haupt-Versorgungsleitungen oberirdisch, hier Telekommunikations-Freileitungen der Deutschen Telekom GmbH. Die Freileitungen können im Rahmen der weiteren Planungen verlegt werden (siehe Planzeichnung);

4.8



Öffentlich gewidmeter Weg, der aufgelassen werden soll (Fl.-Nr. 418/8) (siehe Planzeichnung);

- | | | |
|------|---|--|
| 4.9 | Waldabstand | Im Bereich bis zu 30,00 m Entfernung zum Waldrand auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 517 ist mit dem Umstürzen von Bäumen und den entsprechenden Folgen für die in diesem Bereich zulässigen Nutzungen zu rechnen. |
| 4.10 | Gemeindliche Stellplatz-Satzung | Für den gesamten Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" gilt die gemeindliche Stellplatz-Satzung in ihrer jeweils aktuellen Fassung. |
| 4.11 | Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz | <p>Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet und auf den Ver- und Entsorgungsflächen" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch).</p> <p>Dabei sollten u. a. folgende Maßgaben Beachtung finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche - Tiefe max. 0,30 m - Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d. h. im Durchschnitt max. einmal in 5 Jahren) - Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden - Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2 - Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfugten Pflastersteinen, o. ä. - Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll. - Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser. - Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden |

(technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Die technischen Anforderungen für die quantitative Betrachtung der Einleitung in die öffentliche Regenwasserkanalisation sind in den DWA-Richtlinien M 153 und A 117 geregelt. Die qualitative Betrachtung erfolgt nach dem DWA Arbeitsblatt A 102-2.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) von versiegelten Flächen $> 1.000 \text{ m}^2$ ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Lindau zu beantragen ist.

Bei befestigten Flächen unter 1.000 m^2 ist bei Beachtung der TRENOG entsprechend § 25 WHG (Gemeingebrauch) in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG eine erlaubnisfreie Einleitung in den nächstgelegenen Vorfluter möglich.

Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, auf entsprechende Tätigkeiten (z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc.) vollständig zu verzichten.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunst-

stoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

Die Verwendung von Bioziden ist aus rechtlichen Gründen, die außerhalb dieser Planung liegen, unzulässig.

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

4.12 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Juli 1998 – (AIIMBI Nr. 25/1998).

Das Planungsgebiet ist mit einer ausreichenden Löschwasserversorgung entsprechend DVGW Arbeitsblatt 405 auszustatten. Die Löschwassermenge muss mind. 96 m³/h über 2,00 h betragen

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Der Abstand der Hydranten zu den Gebäuden darf maximal 80-100 m betragen. Die Erschließungsplanung der Löschwasserversorgung für das Plangebiet (Anzahl, Lage, Art der Hydranten) ist mit der örtlichen Feuerwehr vor dem Herstellungsbeginn abzustimmen.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

4.13 Wasserdruck

Der Wasserdruck im Planungsgebiet beträgt max. 2,50 bar.

4.14 Ergänzende Hinweise

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Im Planungsbereich sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. organoleptisch auffälliges Material angetroffen werden, so sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist

das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Bei der Ausführung der Gebäude sollte darauf geachtet werden, dass keine Baumaterialien verwendet werden, die eine nachweisbare Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe" etc.).

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Zulässigkeit von Werbeanlagen auf freier Strecke gem. § 33 StVO mit der zuständigen Verkehrsbehörde zu klären.

4.15 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Weißensberg noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

4.16 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 6, Art. 58 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Weißenberg die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" in öffentlicher Sitzung am 22.02.2024 beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom 18.01.2024.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" besteht aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 18.01.2024. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" (Fassung vom 29.11.1995, rechtsverbindlich seit 07.06.1996, zuletzt geändert mit Fassung vom 26.05.2010) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" geändert und ergänzt. Nunmehr anders lautende Inhalte ersetzen die bisherigen und von dieser Änderung betroffenen Inhalte vollständig. Der Bebauungsplan-Änderung wird die Begründung vom 18.01.2024 beigelegt, ohne deren Bestandteil zu sein.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

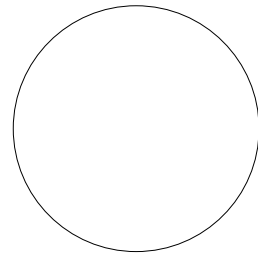
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§4 Inkrafttreten

Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Weißensberg, den

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

6.1 Allgemeine Angaben

6.1.1 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 6.1.1.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im nördlichen Teil des Gemeindegebietes von Weißenberg, nordwestlich der Staats-Straße St 320. Im Norden und Westen wird das Gebiet von einem Wald und dem Gelände einer Recyclingfirma begrenzt. Außerdem befinden sich im Norden eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle und landwirtschaftliche Flächen.
- 6.1.1.2 Das Gewerbegebiet "Hinter der Säge" (Schwatzen) wird von der Straße "Hinter der Säge" erschlossen und ist bereits überwiegend bebaut. Im Süden des Gebietes befindet sich die Grüngut-Kompostierungsanlage des Zweckverbandes für Abfallwirtschaft Kempten (Allgäu) (ZAK), die neben Rotte- und Lagerflächen auch ein Gebäude umfasst. Im bestehenden Gewerbegebiet östlich der Erschließungsstraße befinden sich der Bauhof (Haus-Nr. 2) und das Betriebsgelände eines Zerspanungstechnikbetriebes. Die Fläche westlich der Straße "Hinter der Säge" ist durch mehrere Gebäude einer Firma für Kältetechnik bebaut.
- 6.1.1.3 Der Änderungsbereich umfasst einen geringen zentralen westlichen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" (Fassung vom 29.11.1995, rechtsverbindlich seit 07.06.1996, zuletzt geändert mit Fassung vom 26.05.2010). Es handelt sich um den südlichen Teil der Gebäude (Verwaltungsgebäude) der Firma für Kältetechnik.
- 6.1.1.4 Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 415/5 und 418/3 (Teilfläche).

6.2 Erfordernis der Planung, Systematik der Planung, Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

6.2.1 Erfordernis der Planung

- 6.2.1.1 Konkreter Anlass der Planung ist das Erweiterungs-Bauvorhaben (Bürogebäude) einer Firma für Kältetechnik auf den Grundstücken mit den Fl.-Nrn. 415/5 und 418/3. Dieses weicht teilweise von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes ab (u.a. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen), Überschreitung der Wand- und Firsthöhen sowie die Inanspruchnahme von der Bebauung freizuhaltender Flächen. Der Gemeinde erwächst daher eine Planungspflicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

6.2.2 Systematik der Planung

- 6.2.2.1 Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich: Für den zu überplanenden Bereich besteht bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Da durch dessen 3. Änderung unter anderem die Nutzbarkeit der zukünftigen Grundstücke durch höhere maximale Wand- und Firsthöhen und eine Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) erhöht wird, handelt es sich bei dem Vorhaben um eine Maßnahme der Nachverdichtung. Die zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.
- 6.2.2.2 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 6.2.2.3 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.
- 6.2.2.4 Der geänderte Teilbereich basiert auf dem Festsetzungskonzept des ursprünglichen Planes und wird in bestimmten Teilbereichen verändert und/oder ergänzt. Die Systematik des geänderten Teilbereiches entspricht weiterhin den Anforderungen des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

6.3 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

6.3.1 Stand vor der Änderung

- 6.3.1.1 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" setzt für den Änderungsbereich die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet 1 (GE₁) fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Gewerbegebiet durch Festsetzung einer GRZ von 0,70 und durch maximale traufseitige Wandhöhen (11,00 m) und Firsthöhen (13,00 m) geregelt. Die Bauweise wird als abweichende Bauweise 2 mit einer Maximallänge von 60,00 m festgesetzt.
- 6.3.1.2 Die Stellung der baulichen Anlagen und deren Positionierung im Grundstück werden durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) verbindlich geregelt.
- 6.3.1.3 In westlicher Richtung zum Westteil des Gewerbegebietes sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt.
- 6.3.1.4 Der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" trifft

darüber hinaus bauordnungsrechtliche Vorschriften unter anderem zur Materialwahl sowie zur Größe und Art von Werbeanlagen.

6.3.2 Inhalt der Änderung

- 6.3.2.1 Im Bereich des geplanten Bauvorhabens der Firma für Kältetechnik westlich der Straße "Hinter der Säge" (Fl.-Nrn. 415/5 und 418/3) werden verschiedene Anpassungen der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes an die aktuellen Planungen der Firma getroffen.
- 6.3.2.2 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) wird nach Südwesten und Süden hin erweitert. Gleichzeitig wird die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen zurückgenommen. Außerdem wird die mittlere traufseitige Wandhöhe in diesem Bereich von 11,00 m auf 14,00 m erhöht. Für Gebäude mit einem Flachdach ist eine Höhe von 15,00 m zulässig. Die Firsthöhe wird auf 16,00 m erhöht. Um die geplante Erweiterung zu ermöglichen, wird die abweichende Bauweise (α_3) auf bis zu 90,00 m festgesetzt. Durch diese Änderungen wird eine bessere Ausnutzbarkeit der Flächen erreicht.
- 6.3.2.3 Die übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" werden in die 3. Änderung übernommen.

**7.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren
gem. § 13a BauGB****7.1.1 Umweltprüfung**

7.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

7.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

7.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund der 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Schwatzen" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

7.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**7.2.1 Bestandsaufnahme**

7.2.1.1 Durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Schwatzen" wird ein kleiner Teil im zentralen Bereich des bestehenden Gewerbegebietes geändert. Im Bereich der Änderung sind die Flächen bereits überwiegend durch Bestandsbebauung, Parkplätze und Verkehrsflächen geprägt und daher vollständig versiegelt. Diese Flächen können bereits nicht mehr als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen. In den Randbereichen, insbesondere nach Süden zum Kreuzungsbereich an der Straße "Hinter d. Säge", befinden sich derzeit offene Grünflächen mit einzelnen Gehölzpflanzungen. Die Grünflächen sind aufgrund der regelmäßigen Mahd sehr artenarm. Die Gehölze hingegen können insbesondere für Siedlungstypische Vogelarten als Lebensraum dienen. Aufgrund der bestehenden Versiegelungen im Plangebiet sind die Funktionen der vorhandenen Böden eingeschränkt bzw. können nicht mehr zum Tragen kommen. Ausschließlich in den noch unversiegelten Bereichen können die Bodenfunktionen wirken. Auch ist die Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers im Gebiet durch die bestehende Versiegelung eingeschränkt und auf die noch offenen und unbebauten Bereiche begrenzt. Die überbauten Flächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur Wärmeabstrahlung bei. Die vorhandenen Gehölze weisen hingegen eine temperaturregulierende und luftfilternde Wirkung auf und sorgen so

für ein besseres Kleinklima. Aufgrund der bestehenden Vorprägung des Gebietes sowie der umgebenden Bebauung besitzt der Bereich der Änderung des Bebauungsplanes keine Relevanz für das Landschaftsbild.

Ca. 90 m westlich des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung befindet sich das kartierte Biotop "Restfeuchtfläche nördlich Schwatzen" (Nr. 8324-0015-001). Um direkten Umfeld befinden sich keine weiteren Biotop oder Schutzgebiete.

7.2.2 Auswirkungen der Planung

- 7.2.2.1 Durch die 3. Bebauungsplan-Änderung wird werden die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) leicht vergrößert und die festgesetzten Pflanzgebote (Pflanzung) entsprechend angepasst. Hierdurch kann durch die abweichende Bauweise eine größere Länge des Hauptgebäudes erzielt werden. Zukünftig ist zudem durch eine Erhöhung der zulässigen Firsthöhe um 3,00 m die Errichtung massiverer Gebäudekörper möglich.

Aufgrund der Änderungen im Bebauungsplan ist zukünftig eine geringfügige Erhöhung der Versiegelung im Gebiet möglich. Es kommt in kleinen Bereichen zu weiteren Versiegelungen, wodurch weiterer Lebensraum verloren geht. Da es sich allerdings um nur sehr ginge Flächen handelt, haben diese keine nennenswerten Auswirkungen auf das Schutzgut Arten/Lebensräume. Durch die Reduzierung der Festsetzung zur Pflanzung geht auch hier potentieller Lebensraum verloren. Ähnlich den offenen Flächen handelt es sich hierbei jedoch ebenfalls nur um sehr geringe Flächengrößen, sodass keine relevanten Eingriffe entstehen. Die Festsetzungen zu Baumpflanzungen bleiben unverändert bestehen. Aufgrund der geringfügigen zusätzlichen Versiegelung werden die Funktionen der Böden sowie das Potential zur Versickerung des auftreffenden Niederschlagswassers weiter eingeschränkt. Aufgrund der geringen Flächengröße sind diese Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser jedoch nicht relevant. Auch kommt es zu keiner bedeutsamen Erhöhung der Wärmeabstrahlung im Gebiet. Durch die Reduzierung der festgesetzten Pflanzung entfällt in geringem Maße das Potential der luftfilternden und temperaturregulierenden Wirkung der Gehölze im Gebiet. Durch die Erhöhung der Firsthöhe um 3,00 m auf eine Höhe von insgesamt 15 m kommt es insgesamt zu einer erhöhten Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Da der Bereich der Änderung jedoch von weiterer Bebauung sowie eines angrenzenden Waldes mit deutlich höheren Baumbeständen umgeben ist, kommt es zu keiner weiteren Beeinträchtigung. Insgesamt kommt es somit zu keinen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Planung.

Aufgrund der räumlichen und funktionalen Distanz zu den Biotopen und Schutzgebieten sowie der bereits bestehenden Vorprägung des Gebietes sind diese nicht von der Änderung des Bebauungsplanes betroffen.

7.2.3 Konzept zur Grünordnung

- 7.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bleibt zum Großteil durch die Änderung des Bebauungsplanes unverändert bestehen. Aufgrund der geringfügigen Erweiterung der Baugrenze wird ein Teil der festgesetzten Pflanzung zurückgenommen. Dies betrifft jedoch nur wenige Quadratmeter der ursprünglich angedachten Eingrünungsmaßnahme und hat daher keine nennenswerten Auswirkungen auf das Gesamtkonzept zur Grünordnung. Die ursprüngliche Festsetzung zur Pflanzung von Bäumen bleibt weiterhin bestehen.

8.1 Umsetzung der Planung**8.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

8.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

8.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

8.1.2 Wesentliche Auswirkungen

8.1.2.1 Durch die Umstrukturierungen innerhalb des bisherigen Geltungsbereiches sind wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation nicht erkennbar.

8.2 Erschließungsrelevante Daten**8.2.1 Kennwerte**

8.2.1.1 Fläche des Änderungsbereiches: 0,92 ha

8.2.2 Erschließung

8.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

8.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Zweckverband Wasserversorgung Handwerksgruppe

8.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

8.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Elektrizitätsgenossenschaft Schlachters (EGS)

8.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

8.3 Zusätzliche Informationen**8.3.1 Planänderungen**

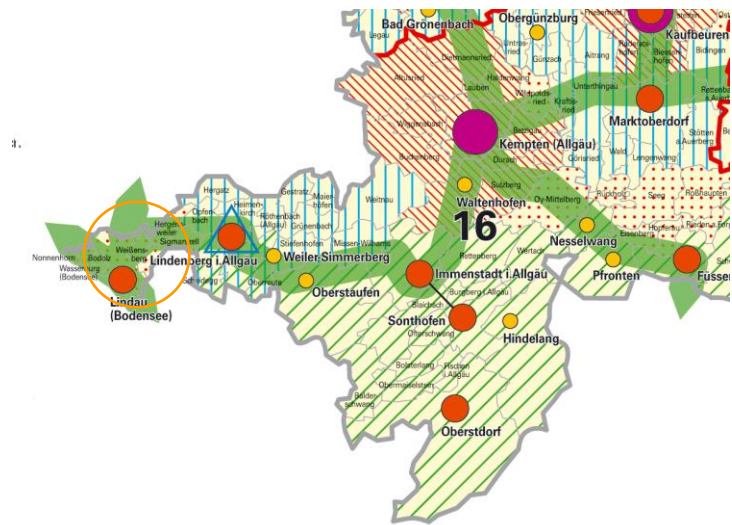
8.3.1.1 Bei der Planänderung vom 18.01.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung vom 22.02.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.01.2024) zur Verdeutlichung der möglichen

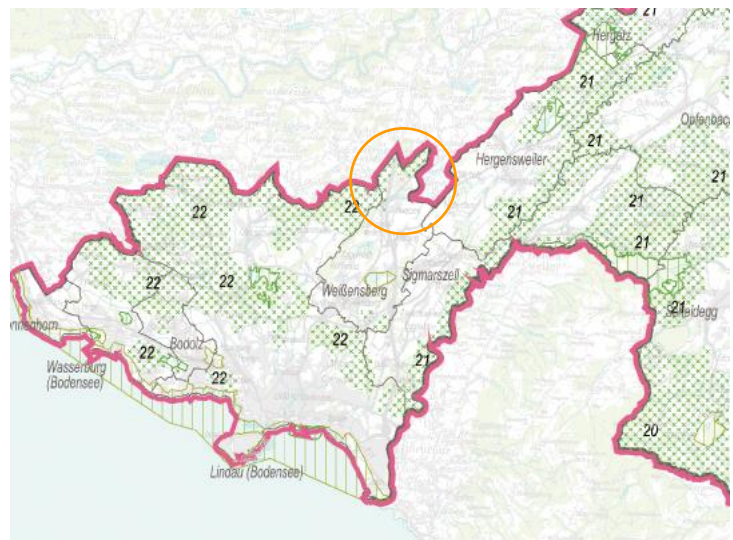
Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 22.02.2024 enthalten):

- Anpassung der Festsetzung unter Ziffer 2.10 (Abweichende Bauweise 3)
- Erweiterung des Änderungsgeltungsbereichs auf das Grundstück mit der Fl. Nr. 418/3 (Teilfläche)
- Ergänzung des Hinweises zu "Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser und Bodenschutz" unter Ziffer 4.11
- Ergänzung der Ergänzenden Hinweise unter Ziffer 4.14
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

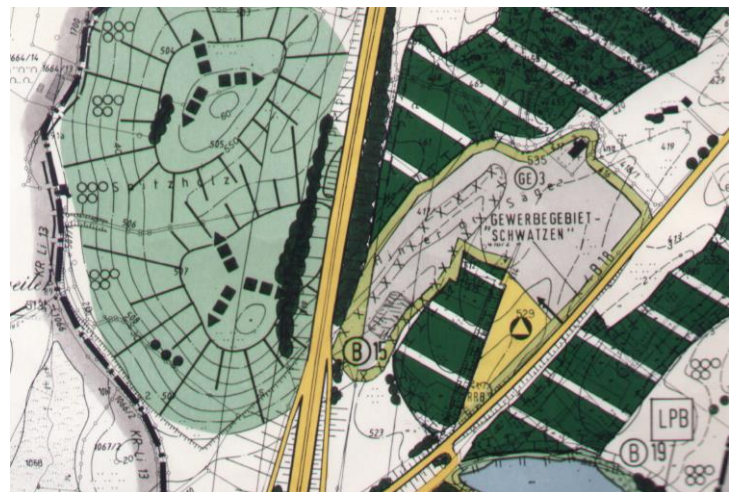
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum"



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (++++)



Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Gewerbegebiet und als Ver- und Entsorgungsfläche für Abfall



10.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 12.10.2023. Der Beschluss wurde am 10.11.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Weißensberg, den 26.02.2024

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

10.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a BauGB Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich bis zum 17.11.2023 zur Planung zu äußern (Bekanntmachung am 10.11.2023).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 20.11.2023 bis 22.12.2023 (Billigungsbeschluss vom 12.10.2023; Entwurfsfassung vom 08.09.2023; Bekanntmachung am 10.11.2023) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

10.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 06.11.2023 (Entwurfsfassung vom 08.09.2023; Billigungsbeschluss vom 12.10.2023) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 22.02.2024 über die Entwurfsfassung vom 18.01.2024.

Weißensberg, den 26.02.2024

.....
(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

10.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" in der Fassung vom 18.01.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.02.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Weißensberg, den 26.02.2024

.....

(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

10.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 15.03.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Gewerbegebiet Schwatzen" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Weißensberg, den 15.03.2024

.....

(Hans Kern, 1. Bürgermeister)

Plan/Änderungsentwurf aufgestellt am: 08.09.2023

Plan geändert am: 18.01.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektleitung und Stadtplanung

M.A. Johanna Kiechle

Landschaftsplanung

M.Sc. Martin Werner

Verfasserin:

.....

(i.A. J. Kiechle)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift der Planerin.