

# Gemeinde Roßhaupten

Landkreis Ostallgäu

Bezirk Schwaben

## Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Ost – nördlicher Teil“, 1. Änderung gemäß § 13 BauBG

### Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplanes M = 1 : 1.000

Begründung

Entwurf  
i. d. F. vom 24.02.2021

Auftraggeber Gemeinde Roßhaupten Hauptstraße 10 87672 Roßhaupten	Tel.: 08367.887 Fax: 08367.1267 E-Mail: info@rosshaupten.de
Planung städtebaulicher Teil abtplan - büro für kommunale entwicklung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 E-Mail: info@abtplan.de

# Satzung der Gemeinde Roßhaupten für den Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Ost – nördlicher Teil“, 1. Änderung mit integriertem Grünordnungsplan

## Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Roßhaupten folgende Satzung:

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Roßhaupten, östlich der Bundesstraße B 16 und entlang der Straße Am Gruberbach, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Ost, nördlicher Teil“.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 371/2 (TF), 372/5, 373/5, 372 (TF, Verkehrsfläche), 372/6, 373, 372/14 (TF), 373/3 (TF), 372/22 und 372/13, alle Gemarkung Roßhaupten.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,55 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung.

### § 2 Bestandteile der Satzung

Die Satzung besteht aus der Planzeichnung und den folgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 24.02.2021. Der Satzung ist eine Begründung mit Umweltbericht, ebenfalls in der Fassung vom 24.02.2021 beigefügt.

### § 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es wird in die Teilgebiete GE-2, GE-3 und GE-4 unterteilt.
- 3.2 Unter Hinweis auf § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

### § 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse (maximal zwei) sowie Wand- bzw. Firsthöhen bestimmt; Abgrenzung siehe Bebauungsplanzeichnung sowie unter Tabelle in § 8 Nr. 8.1 dieser Satzung. Für untergeordnete Bauteile bzw. Nebengebäude wie zum Beispiel Spänebunker, Aufzugsschacht, Schlauchturm u. dgl. darf die zulässige Firsthöhe um 3 m überschritten werden.
- 4.2 Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenze im Sinne des § 17 BauNVO.
- 4.3 Die Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf angewendet werden, wobei eine Überschreitung von maximal 70 % festgesetzt wird. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.
- 4.4 Kellergeschosse sind zulässig.

### § 5 Bauweise/ Stellung der Gebäude/ Grundstücksgröße

- 5.1 Im Teilgebiet GE-2 gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. In den Teilgebieten GE-3 und GE-4 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauGB. Es sind Gebäude mit bis zu 80 m Länge zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

### § 6 Garagen/ Stellplätze/ Nebengebäude

- 6.1 Garagen, Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; Stellplätze auch außerhalb.
- 6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze gemäß BayBO.

### § 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen.
- 7.2 Die festgesetzten privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung sind in landschaftsgerechter Art und Weise mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu begrünen und zu unterhalten. Es ist eine zweireihige Heckenpflanzung, zwei Sträucher/lfm, versetzt gepflanzt, und zusätzlich ein Baum pro 10 m Lauflänge zu pflanzen.
- 7.3 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach der Baubeginnsanzeige der Gebäude zu erfolgen. Dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung beizugeben.
- 7.4 Für die Bepflanzung sind folgende Qualitäten mindestens einzuhalten:

Pflanzgüte für Bäume: Halbstamm zweiter Wuchsordnung, 3 x verpflanzt, mit Ballen. Der Stammumfang, gemessen in einem Meter über dem Wurzelhals, soll min. 12-14 cm betragen.

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, 60–100 cm.

Für die Begrünung des Ortsrandes können aus der nachfolgenden Artenliste ausgewählt werden. Das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG, mit „\*“ markierte Arten) ist zu beachten.

<u>Bäume 2. Wuchsklasse</u>	Mindestqualität: 3 x v. H. 251 – 300 cm
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium*	Vogelkirsche
Carpinus betulus*	Hainbuche
<u>Sträucher</u>	Mindestqualität: 2 x v. H. 60 – 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Sambucus nigra	Holunder
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Zusätzlich kommen standortgerechte Arten und Sorten von Wildsträuchern und Wildrosen in Betracht. Aus naturschutzfachlicher Sicht sollen fremdländische Gehölze sowie rot- und gelblaubige bzw. blaunadelige Gehölze innerhalb des Plangebietes einen Anteil von 10 % nicht überschreiten.

Von der B 16 sind für Neuanpflanzungen von Hochstämmen oder stärkerem Buschwerk 7,5 m Mindestabstand zu halten (RPS 2009). Von den durch Planzeichen festgesetzten Baumstandorten darf um bis zu 3 m abgewichen werden.

7.5 Sämtliche Pflanzungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind umgehend zu ersetzen.

7.6 Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung:

Das gesamte Plangebiet wurde bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Ost – nördlicher Teil“ ausgeglichen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen für die gegenständliche Planung notwendig.

### § 8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen/Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

8.1 Für das Plangebiet werden nachfolgende Bestimmungen getroffen. Sie werden in der Planzeichnung präziser festgesetzt.

Gebiet	Max. Giebelbreite	Max. Wandhöhe	Max. Firsthöhe	Dachneigung und -form
GE-2	28 m	7,50 m	11,50 m	SD 12° - 24°, FD 3° bis 7°
oder			9,50 m	PD 5° - 12°
GE-3	28 m	7,50 m	11,50 m	SD 12° - 24°, FD 3° bis 7°
oder			9,50 m	PD 5° - 12°
GE-4	28 m	10,50 m	13,80 m	SD 12° - 24°

#### Definition

SD = Satteldach, PD = Pultdach, FD = Flachdach,

Wandhöhe = Wandhöhe; zur Definition der Wandhöhe wird auf Art. 6 Ziffer 4 BayBO verwiesen, wobei als Bezugspunkt nicht die Geländeoberfläche, sondern die mittlere natürliche Geländehöhe (gemessen an den Gebäudeecken) festgelegt ist; in jedem Falle ist eine Abstimmung mit der Gemeinde erforderlich.

Firsthöhe = die Firsthöhe wird gemessen von der mittleren natürlichen Geländehöhe (gemessen an den Gebäudeecken) bis OK Dachhaut am First bzw. bis OK Attika.

8.2 Es sind Sattel-, Pult- und Flachdächer nach obiger Tabelle zulässig. Bezüglich der Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren gilt die BayBO, siehe Art. 57 Abs. 1 Ziffer 3 und Abs. 2 Ziffer 9, wobei Aufständerungen zulässig sind. Es sind mindestens 0,5 m Abstand von Vorderkante Modul zur (nächsten, senkrecht verlängerten) Außenwandkante zu halten. Aufständerungen sind zulässig mit einem Winkel bis 35° zwischen Paneel und der Horizontalen.

8.3 Für die Abstandsflächen von Gebäuden gelten die Bestimmungen der BayBO.

8.4 Bauliche Gestaltung:

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Dachform, der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (weiß, grau, grün, braun), wobei für kleinere Teilflächen auch kräftige Farbgebungen zulässig sind.

Bei der Außengestaltung sind folgende Materialien nicht zulässig:

Grellfarbige oder glänzende Materialien und Farbanstriche;  
Kunststoff-Folien, Gummihäute oder ähnlich wirkende Baustoffe.

8.5 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom und Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.

8.6 Flachdachbegrünungen und die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung sind zulässig.

### § 9 Einfriedungen/Freiflächengestaltung

- 9.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,00 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 9.2 Veränderungen der Geländeoberfläche sind nicht zulässig, bzw. nur insoweit, als dies für die Andienung an eine Rampe von ca. 1.00 m bis 1,25 m betrieblich erforderlich ist. Die Nutzung von Erdwärme ist zulässig.
- 9.3 Das anfallende Oberflächenwasser darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen abgeleitet werden. Es soll auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Das Oberflächenwasser von Wegen und Zufahrten ist zur Versickerung zu bringen. Es wird empfohlen, die vorgenannten Flächen als wassergebundene Decken auszuführen.
- 9.4 Für die Ableitung des bei Starkniederschlägen anfallenden Oberflächenwassers hat jeder Bauherr selbst zu sorgen, durch die Anordnung von Rigolen mit Versickerungseinrichtung und – soweit erforderlich – wasserdichte Keller.
- 9.5 Das Regenwasser von nicht verschmutzten Dachflächen und weiteren nicht belasteten Flächen muss durch privat herzustellende Versickerungsanlagen in den Untergrund versickert werden. Es dürfen keine Notüberläufe an das Mischsystem gebaut werden.
- 9.6 Im Bereich von 10 m zwischen dem Gruberbach und dem Gewerbegebiet sind Veränderungen des Geländes mit Auswirkung auf die Retention unzulässig.

### § 10 Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, siehe § 33 StVO. Freistehende Werbeanlagen mit Wirkung auf die B 16 sind nicht zulässig. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und grundsätzlich nicht auf den Verkehr der Bundesstraße B 16 gerichtet sein. Beleuchtungen während der Nachtzeit sind ausgeschlossen.
- 10.2 Die Oberkante einer freistehenden Werbeanlage ist auf max. 3 m über dem natürlichen Gelände beschränkt.
- 10.3 Werbeanlagen wie z. B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils max. 0,80 m hoch sein – Ausnahme Logos. Sie sind auf dem Dach nicht zulässig.

### § 11 Immissionsschutz

#### Gewerbelärm

Für das Gewerbegebiet GE-2, GE-3 und GE-4 werden Emissionskontingente nach DIN 45691 wie folgt festgesetzt:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Tabelle: Emissionskontingente  $L_{EK}$

Gebietsteil	Emissionskontingent in $L_{EK}$ dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags (06:00 – 22:00)	nachts (22:00 – 06:00)
GE-2	60	45
GE-3	60	45
GE-4	60	45

Die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind erfüllt, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt.

Die Berechnung von  $\Delta L_j$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Bereitschaftspersonal und Büros sind mit dem Bauantrag geeignete Nachweise vorzulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, an den baulichen Schallschutz bezüglich Gewerbelärm eingehalten werden. Eine schutzbedürftige Nutzung im Bebauungsplan darf nicht so errichtet werden, dass Nachbarflächen in ihrem außerhalb des Bebauungsplans zulässigen Immissionsverhalten eingeschränkt werden.

#### Straßenverkehrslärm

Für die Bemessung des baulichen Schallschutzes von Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Bereitschaftspersonal und Büros bezüglich Straßenverkehr sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung zugrunde zu legen. Die schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Ergibt sich für ein Vorhaben, dass über Verkehrsgerausche hinaus auch (zusätzlich) nicht zu vernachlässigende Gewerbegeräusche einwirken, so sind für die Bildung der maßgeblichen Außenlärmpegel die Summenpegel aus Straße und Gewerbe zu Grunde zu legen. Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich in der Folge nach Maßgabe der DIN 4109.

Der sich aus der schalltechnischen Untersuchung ergebende Schutzabstand ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

#### Geruchsimmissionen

Wegen der Geruchsimmissionen der bestehenden Kläranlage ist im auf der Planzeichnung entsprechend dargestellten Bereich die Errichtung von Wohnnutzungen unzulässig.

### § 12 Hinweise und Empfehlungen

#### 12.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Die von der Landwirtschaft ausgehenden Emissionen müssen hingenommen werden. Sie sind unvermeidlich und müssen deshalb einschließlich dem Viehtrieb und dem landwirtschaftlichen Verkehr geduldet werden. Insbesondere Gülleausbringung, Pflanzenschutz, Düngung, Errichtung u. Betreiben eines Fahrsilos in näherer Umgebung des Baugebietes und den damit entstehenden Emissionen muss weiterhin möglich sein.

#### 12.2 Denkmalpflege

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG unterliegen, siehe auch nachfolgende Zitate des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG.

*„Art. 8 Abs. 1 DSchG:*

*Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*

*Art. 8 Abs. 2 DSchG:*

*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 Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-38; Fax 08271/8157-50; e-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

### 12.3 Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

### 12.4 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden, siehe auch DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke“, DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“. Die Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.

### 12.5 Abfallvermeidung, Abfallverwertung Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.

Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammelungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltender Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.

Sofern Grundstücke nicht an einer durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche liegen, sind entsprechende Wendekreise bzw. Wendeflächen mit einem Durchmesser von 21 Meter einzuplanen. Ansonsten sind in zumutbarer Entfernung an der nächstliegenden durchgehend befahrbaren Verkehrsfläche Stellplätze für Abfallbehältnisse sowie für die Bereitstellung sperriger Abfälle vorzusehen.

## § 13 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Ost – nördlicher Teil“, 1. Änderung, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung mit Umweltbericht, jeweils in der Fassung vom 24.02.2021, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Roßhaupten, den

---

Thomas Pihusch, Erster Bürgermeister

Anlage:

- Schalltechnische Untersuchung zum Vorhaben der Gemeinde Roßhaupten „Gewerbegebiet Ost – nördlicher Teil“ vom Büro em plan, Bearbeitungsstand: 01/2016, Projekt-Nr.: 2015 864

## Begründung

### 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt am nordöstlichen Rand der Ortslage von Roßhaupten, östlich der Bundesstraße B 16 und entlang der Straße Am Gruberbach, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Ost, nördlicher Teil“.

Das Plangebiet beinhaltet die Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) der Grundstücke mit den Fl. Nrn. 371/2 (TF), 372/5, 373/5, 372 (TF, Verkehrsfläche), 372/6, 373, 372/14 (TF), 373/3 (TF), 372/22 und 372/13, alle Gemarkung Roßhaupten.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 1,55 ha auf. Maßgeblich ist die Bebauungsplanzeichnung. (siehe auch Abbildung 1).



Abbildung 1: Lageplan der gegenständlichen Bauleitplanung, unmaßstäblich

### 1. Veranlassung

Die Gemeinde Roßhaupten möchte den bestehenden Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Ost – nördlicher Teil“ geringfügig ändern. Es soll ein Baufenster im Norden des Plangebietes erweitert werden, um den Anbau an eine bestehende Gewerbehalle zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen in einem Teil des Geltungsbereiches höhere Wand- und Firsthöhen zugelassen. Damit soll eine bessere Ausnutzung der vorhandenen Gewerbeflächen ermöglicht werden. Die spezifischen Anforderungen des dortigen Betriebes an seine Produktionshallen erfordern eine größere Höhe der Geschosse und damit höhere Wandhöhen. Um dennoch ein für die Region typisches Satteldach zu ermöglichen, wird auch die mögliche Firsthöhe angehoben.

### 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 2.1 Regionalplan / Landesentwicklungsprogramm

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) und im Regionalplan der Region Allgäu (16) dargelegt. Es wurden bereits bei der ursprünglichen Festsetzung des Gewerbegebietes die Ziele der Raumordnung beachtet.

Die gegenständliche Änderung dient vor allem der Nachverdichtung und entspricht somit ebenfalls den Zielen der Raumordnung.

## 2.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Roßhaupten besitzt einen wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Dieser Flächennutzungsplan wurde von der Kreisplanungsstelle des Landkreises Ostallgäu erstellt, der integrierte Landschaftsplan durch das Büro Hofmann und Dietz, Irsee.

Der Flächennutzungsplan wurde am 15.12.1998 durch die Gemeinde festgestellt und durch das Landratsamt Ostallgäu mit Bescheid vom 30.06.2000 genehmigt. Durch die Bekanntmachung der Genehmigung ist der Flächennutzungsplan seit dem 12.07.2000 rechtsverbindlich.

Das gegenständliche Gebiet ist hierin als Gewerbefläche dargestellt, siehe nachfolgender Planausschnitt des Flächennutzungsplanes (Abb. 2).

Das Plangebiet ist bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Mit dem Standort wurde sich bei der Aufstellung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes bereits intensiv auseinandergesetzt. Da durch die gegenständliche Änderung des ursprünglichen Planes Erweiterungen bestehender Betriebe ermöglicht werden sollen, ergibt sich auch kein alternativer Standort zur gegenständlichen Planung.

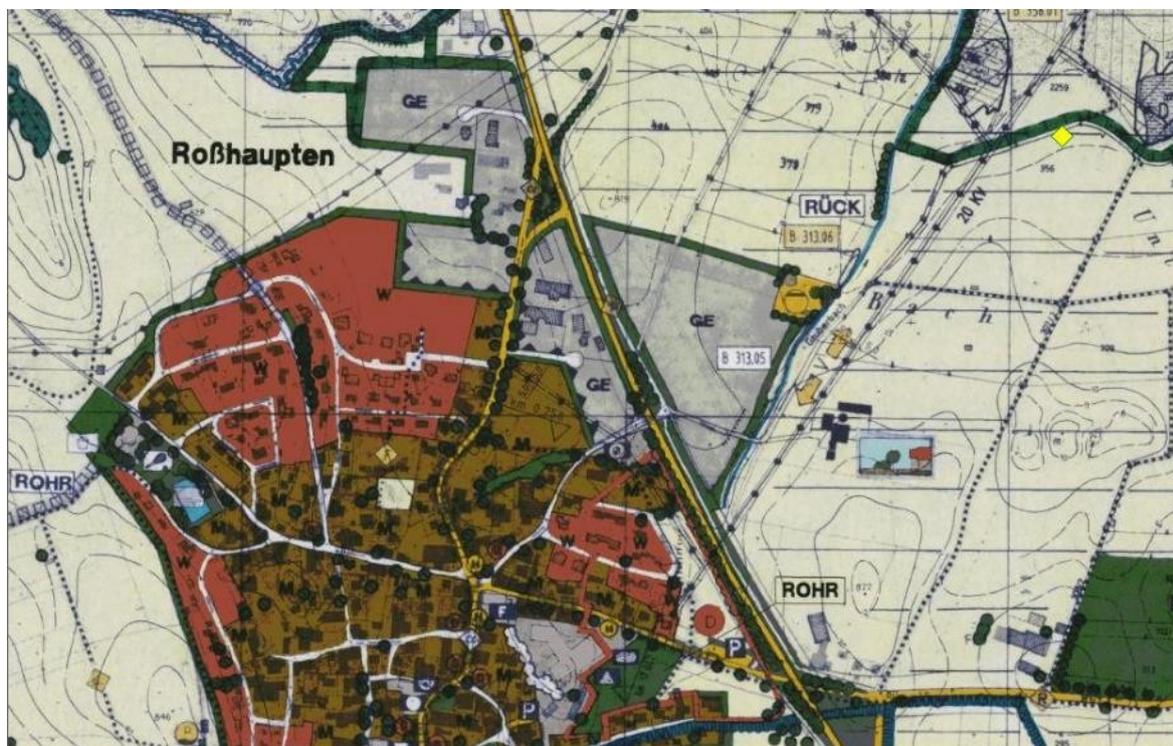


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Roßhaupten

## 3. Lage und Bestand

### 3.1 Derzeitige Bebauung

Das Plangebiet ist bereits teilweise bebaut. Die übrigen Flächen sind noch unbebaut, liegen aber allesamt im Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, wo sie als Gewerbeflächen festgesetzt wurden.

### 3.2 Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ursprünglich landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche, die mittlerweile teilweise bereits mit Gewerbegebäuden bebaut ist. Aufgrund der Lage unmittelbar östlich der Bundesstraße und der Nähe zur bestehenden Kläranlage kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten nicht festgestellt werden. Im Bestand finden sich im Umfeld der gegenständlichen ersten Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes eine gemeindliche Kläranlage, der Gruberbach mit Gehölzen im Uferbereich (Biotopflächen Nr. 8330-0313-005) und ein Vereinsgelände mit Stadel.

Bodenverhältnisse:

Im Plangebiet finden sich laut der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern zwei verschiedene Bodentypen:

- Im Osten findet sich „fast ausschließlich Anmoorgley, Niedermoorgley und Nassgley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig“
- Im Westen findet sich „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)“

Laut Bodenschätzungsübersichtskarte, Maßstab 1:25.000, des Umweltatlas Bayern finden sich im Plangebiet lehmige Böden mittlerer Zustandsstufe mit sehr guten Wasserverhältnissen.

### 3.3 Voraussichtliche Auswirkungen

Durch die gegenständliche Planung wird eine etwas verdichtete Bebauung im Plangebiet ermöglicht. Dies wird erreicht durch die Ausweitung bestehender Baugrenzen sowie die Erhöhung der Wandhöhen. Dadurch wird in einem bereits erschlossenen Gewerbegebiet eine konzentriertere Bebauung ermöglicht. Neue Flächen werden dadurch nicht in Anspruch genommen.

### 3.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet liegen keine Informationen zu Denkmälern vor. Eventuell dennoch auftretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Es gilt folgende gesetzliche Grundlage:

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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 (BLfD), Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 0827118157-0; Fax 08271/8157-50; EMail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde. Hinweis: Der Bestand an Bodendenkmälern ist nicht statisch und kann sich daher auch im Planungsgebiet ändern. Die aktuelle Denkmalausweisung bietet der unter <http://www.blfd.bayern.de> zugängliche Bayerische Denkmal-Atlas.

## 4. Planung

### 4.1 Erschließung

#### 4.1.1 Verkehr

Das Baugebiet wird über die neue Linksabbiegespur von der B 16 aus erschlossen. Zusätzlich kann die bestehende Unterführung im Süden des Plangebietes über den bestehenden Weberweg Fl. Nr. 371/3 angebunden werden. Der Weberweg ist mit einer Unterführung unter der B 16 mit einem begrenzten lichten Maß an die Ortslage angeschlossen. Die maximale Durchfahrtshöhe beträgt 3,60 m. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Straße Am Gruberbach.

#### 4.1.2 Kanal - Entwässerung

Die Erschließung mit Kanal und Wasser wird an das bestehende Ortsnetz angeschlossen bzw. dieses entsprechend erweitert.

Für das Gewerbegebiet ist ein Mischkanalsystem vorgesehen. Der Mischkanal dient zur Aufnahme von Schmutzwasser sowie auf Straßen und privaten Hofflächen anfallendem, ggf. auch verschmutztem Oberflächenwasser. Die Entwässerung der Dachflächen hat ausschließlich an Ort und Stelle durch entsprechende Versickerung zu erfolgen.

Die Stellplatzflächen und Wege sowie Lagerflächen sollen möglichst in wassergebundener Decke versickerungsfähig ausgebildet werden.

Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, das Vorhaben mit ausreichender Höhe des EG Fußbodens zu errichten und Keller mit wasserdichtem Beton (sog. Weiße Wanne) auszuführen.

Der Gruberbach liegt an der östlichen Grenze des Plangebietes. Es darf keinen Schadstoffeintrag in das natürliche Gewässer, auch durch Abfluss von möglicherweise belasteten Oberflächenwassern, geben.

Für den betroffenen Bereich des Gruberbaches wurde durch Dipl.-Ing. Rüdiger Dittmann ein Hydraulisches Gutachten mit 2D-Abflussberechnung (mit Datum vom 05.11.2016) verfasst. Dieses stellt Überschwemmungsszenarien für Jahrhunderthochwasser (HQ100) dar. Die Ergebnisse bzw. Empfehlungen wurden in die Planzeichnung mit einer Wellenlinie (Planzeichen 10.2 PlanZV) und verbal in den Satzungstext übertragen. Im Bereich von 10 m zwischen dem Gruberbach und dem Gewerbegebiet sind Veränderungen des Geländes mit Auswirkung auf die Retention unzulässig. Diese Einschränkung ist nötig, um den Retentionsraum bei Starkregenereignissen verfügbar zu haben und damit auch bei diesen Extremereignissen Überflutungen zu vermeiden.

#### 4.1.3 Geländemodellierung

Geländemodellierungen sind nur im für den Betriebsablauf notwendigen Maß zulässig.

#### 4.2 Bauliche Nutzung und Gestaltung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO sind u. a. Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Hierunter sind alle Betriebe zu subsumieren, die gewerblich – also zum Zweck der Gewinnerzielung – betrieben werden und die in den Katalogen zulässiger und ausnahmsweise zulassungsfähiger Nutzungen (§ 8 Absätze 2 und 3 BauNVO) nicht näher bezeichnet werden. Die Gemeinde wird die in § 8 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzung der Vergügungsstätten ausschließen.

Für die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässige eine Wohnung pro Betrieb sind mit Ausnahme der Immissionschutz-Festsetzungen keine besonderen Regelungen erforderlich, weil dies in § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO geregelt ist. Dies soll dazu dienen, dass die gewerbliche Nutzung auch tatsächlich Vorrang haben soll und die schutzwürdigen Nutzungen des allgemeinen Wohnens nicht eingeschränkt werden. Die sog. Betriebsleiterwohnung hat sich mit den das Wohnen möglicherweise einschränkenden Emissionen eines Gewerbebetriebes – auch in der Nachbarschaft – zu arrangieren. Besonders im Umfeld der Kläranlage ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen und daher ist Wohnnutzung im direkten Immissionsumfeld auszuschließen. Für die besonders durch den Verkehrslärm belasteten Bereiche im Abstand von bis zu 60 m von der B16 sind Betriebsleiterwohnungen ebenfalls ausgeschlossen:

Lärmschutzgutachten von em-plan, Seite 8

*„Betriebsleiter- und Inhaberwohnungen sollten daher grundsätzlich in einem Abstand von zumindest 60 m zur B 16 errichtet werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch Einzelnachweis dargelegt wird, dass bei der gewählten baulichen Anordnung die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbe eingehalten werden, oder durch geeignete passive Maßnahmen an den Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Für die Bemessung des baulichen Schallschutzes an Wohnnutzungen für Inhaber und Betriebsleiterwohnungen sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 zu ermitteln.“*

Für das Maß der baulichen Nutzung ist nach § 16 Abs. 3 BauNVO stets anzugeben:

die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen, die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Die Gemeinde hat sich beim Bebauungsplan Nr. 12 und der gegenständlichen Erweiterung für die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl entschieden und zwar mit einer GRZ = 0,6, die Geschossflächenzahl wird auf 0,8, in einem Teilgebiet auf 1,0 festgesetzt. Die maximale Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei begrenzt, die maximale Wandhöhe auf 7,50 m bzw. 10,50 m und die Firsthöhe auf 11,50 m bzw. 13,80 m begrenzt, wobei die höheren Werte lediglich für das Teilgebiet GE-4 gelten, siehe auch Angaben in § 8 der Satzung. Dadurch soll eine etwas verdichtete Bebauung zugelassen werden.

Generell sind Satteldächer mit einer Neigung von 12° bis 24° zulässig. Im Teilen des Gebietes sind zudem Flachdächer mit 3° bis 7° Neigung zulässig. Teilweise besteht zusätzlich die Möglichkeit, das Dach als Pultdach auszubilden, wobei hier bei Neigungen von 5° bis 12° nur eine maximale Firsthöhe (Dachüberstand wird mitgerechnet!) von 9,50 m zulässig ist.

Die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO wird angewendet und zwar mit dem Anteil von 70 %, wie dies über die Baunutzungsverordnung möglich ist.

Für die Lage der Gebäude innerhalb des Grundstücks wird keine Hauptgebäuderichtung festgesetzt. Dies soll auch unter dem Aspekt der Nutzung solarer Energie offengehalten werden.

Die Dachneigung ist für die Satteldächer mit 12° bis 24° festgesetzt. Es sind teils auch Flachdächer und Pultdächer erlaubt. Bei den sonstigen Dachformen sind Solaranlagen möglichst in die Dachfläche zu integrieren. Aufständungen sind zulässig bis zu einem Winkel von 35° gegenüber der Horizontalen. Die Solarmodule auf dem Dach müssen mindestens 0,5 m von der Gebäudeaußenkante zurückspringen.

Eine Ausnahme zur naturnahen Farbgebung ist nur für kleine Teilflächen zulässig, grelle Farben sind generell nicht zulässig. Logos dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

#### Garagen und Stellplätze:

Die Anzahl der notwendigen Garagen und Stellplätze ergibt sich nach der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze nach den Bestimmungen der BayBO.

#### 4.3 Flächenbilanz

Das Plangebiet mit 1,55 ha Fläche gliedert sich folgendermaßen auf:

<b>Bauflächen</b>	Flächenteil	gesamt	Anteil
Gewerbegebiet	11.432 m <sup>2</sup>	11.432 m <sup>2</sup>	73,7 %
<b>Verkehrsflächen</b>			
Öffentliche Straßenverkehrsflächen	3.307 m <sup>2</sup>	3.307 m <sup>2</sup>	21,3 %
<b>Grünflächen</b>			
private Grünflächen	778 m <sup>2</sup>	778 m <sup>2</sup>	5,0 %
<b>Gesamtfläche</b>		15.517 m <sup>2</sup>	100 %

#### 5. Grünordnung

##### 5.1 Natürliche Grundlagen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um eine ursprünglich landwirtschaftlich intensiv als Grünland genutzte Fläche, die mittlerweile teilweise bereits mit Gewerbegebäuden bebaut ist. Aufgrund der Lage unmittelbar östlich der Bundesstraße und der Nähe zur bestehenden Kläranlage kann von einem vorbelasteten Standort gesprochen werden. Besondere schützenswerte Artenvorkommen konnten keine festgestellt werden. Im Bestand finden sich im Umfeld der gegenständlichen ersten Änderung des ursprünglichen Bebauungsplanes eine gemeindliche Kläranlage, der Gruberbach mit Gehölzen im Uferbereich (Biotopflächen Nr. 8330-0313-005) und ein Vereinsgelände mit Stadel.

##### 5.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Es handelt sich nach Landschaftsplan/ FNP um die naturräumliche Einheit Moränengebiet, geprägt durch eiszeitlich überformtes Relief mit Drumlins und Toteislöchern. Hiervon ist auch das Plangebiet betroffen, das hier deutlich auf einen kleinen Hügel nordwestlich außerhalb des Plangebietes ansteigt.

Hinweis zur B 16: Für die Pflanzung von Hochstämmen und stärkerem Buschwerk sind die Vorgaben der RPS 2009 einzuhalten. Dies bedeutet, dass neue Bepflanzung mindestens 7,5 Meter vom Fahrbahnrand der B 16 angelegt werden muss. Die im Plan dargestellte Bepflanzung im Bereich des Weberweges ist so anzulegen, dass ein Abrücken des bestehenden Geh- und Radweges um bis zu 5,0 Meter möglich bleibt.

##### 5.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Das gesamte Plangebiet wurde bereits im zugrundeliegenden Bebauungsplan Nr. 12 „Gewerbegebiet Ost – nördlicher Teil“ ausgeglichen. Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen für die gegenständliche Planung notwendig.

#### 6. Immissionsschutz, Umweltgestaltung

##### 6.1 Immissionsschutz

###### Straßenverkehrslärm

Das Planungsgebiet wird den Verkehrslärmimmissionen der westlich vorbeiführenden B-16 ausgesetzt. Hinsichtlich dieses Straßenverkehrslärms sind folgende Bedingungen zu beachten:

Die B 16 wies bei der letzten Verkehrszählung im Jahre 2010 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) von 8.777 Kfz bei einem Güterverkehrsanteil von ca. 6,2 % (547 Fz/24h) auf. Ausgehend von dieser Verkehrsbelastung ergeben sich nach Berechnungen anhand der RLS 90 "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" die in untenstehenden Tabellen genannten Beurteilungspegel ( $L_i$ ) der Straßenverkehrsgeräusche.

Bei der Bauleitplanung sind die "Schalltechnischen Orientierungswerte" des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" als Bewertungsmaßstab heranzuziehen.

Die in dieser Norm für Gewerbegebiete geltenden schalltechnischen Orientierungswerte (ORW) sind in der nachfolgenden Tabelle angegeben. Die Orientierungswerte sind jedoch keine Grenzwerte, sondern aus der Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte, von denen nach den Umständen des Einzelfalls nach oben wie auch nach unten abgewichen werden kann. Als Indiz dafür, wann mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Straßenverkehrslärm zu rechnen ist, können die Grenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen werden.

Gebietseinstufung nach BauNVO	ORW nach DIN 18005		IGW nach 16. BImSchV	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
GE-Gebiet	65	55	69	59

Für das Gebiet wurde vom Büro em-plan, Augsburg eine schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr. 2015 864, Bearbeitungsstand 01/2016) durchgeführt; siehe Anlage Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan. Für die Beeinträchtigung durch den Lärm der B 16 hat das Gutachten einen Abstand von ca. 60 m zur B 16 als Orientierungswert ermittelt. Dieser ist nachrichtlich in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt. Dies betrifft im Wesentlichen den Bereich zwischen Planstraße C und der B 16. Das Lärmgutachten stellt unter Punkt 8 dar:

*„Betriebsleiter- und Inhaberwohnungen sollten daher grundsätzlich in einem Abstand von zumindest 60 m zur B 16 errichtet werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch Einzelnachweis dargelegt wird, dass bei der gewählten baulichen Anordnung die Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbe eingehalten werden, oder durch geeignete passive Maßnahmen an den Gebäuden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.“*

Die Lärmkontingentierung ist von dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 370/4 angesiedelten Betrieb zu akzeptieren.

*„Für die Bemessung des baulichen Schallschutzes von Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Bereitschaftspersonal und Büros bezüglich Straßenverkehr sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach Anlage 3.1 der schalltechnischen Untersuchung zugrunde zu legen. Die schalltechnische Untersuchung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei. Ergibt sich für ein Vorhaben, dass über Verkehrsgeräusche hinaus auch (zusätzlich) nicht zu vernachlässigende Gewerbegeräusche einwirken, so sind für die Bildung der maßgeblichen Außenlärmpegel die Summenpegel aus Straße und Gewerbe zu Grunde zu legen. Der maßgebliche Außenlärmpegel errechnet sich in der Folge nach Maßgabe der DIN 4109.“*

### Gewerbelärm

Für das Gewerbegebiet werden Emissionskontingente nach DIN 45691 wie folgt festgesetzt: Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Tabelle: Emissionskontingente  $L_{EK}$

Gebietsteil	Emissionskontingent in $L_{EK}$ dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags (06:00 – 22:00)	nachts (22:00 – 06:00)
GE-1	60	45
GE-2	60	45

Die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans sind erfüllt, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,i}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $i$  die Bedingung

$$L_{r,i} \leq L_{EK} - \Delta L_i \text{ (dB)}$$

erfüllt.

Die Berechnung von  $\Delta L_i$  erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_{r,i}$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Für Betriebsleiterwohnungen, Wohnungen für Bereitschaftspersonal und Büros sind mit dem Bauantrag geeignete Nachweise vorzulegen, dass die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, an den baulichen Schallschutz bezüglich Gewerbelärm eingehalten werden. Eine schutzbedürftige Nutzung im Bebauungsplan darf nicht so errichtet werden, dass Nachbarflächen in ihrem außerhalb des Bebauungsplans zulässigen Immissionsverhalten eingeschränkt werden.

#### Landwirtschaft

Beim Abstand des geplanten Gewerbegebietes von der nächstgelegenen Stallaußenwand des landwirtschaftlichen Betriebes östlich des Plangebietes von ca. 120 m sind schädliche Umwelteinwirkungen durch Geruchsimmissionen auch ohne genaue Kenntnis des Viehbestandes nicht wahrscheinlich, zumal die Hauptwindrichtung aus südwestlicher Richtung vorherrscht.

#### Immissionen durch die Kläranlage

Durch die bestehende gemeindliche Kläranlage ist mit Geruchsimmissionen zu rechnen. Im direkten Umfeld der Kläranlage ist mit verstärkter Geruchsentwicklung zu rechnen, daher hat die Gemeinde Wohnnutzung im Bereich um die Kläranlage für unzulässig erklärt. Darüber hinaus ist im gesamten Bereich des Bebauungsplanes mit Geruchsimmissionen der Kläranlage zu rechnen. Diese sind zu dulden. Es wurde hierzu eine Immissionsprognose nach TA Luft durch das Büro em-plan, Augsburg, erstellt. Diese liegt mit Bearbeitungsstand 01/2016, Projekt-Nr.: 2016 864 in der Gemeinde zur Ansicht vor und als Anlage dieser Satzung bei.

#### 6.2 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Die Entsorgung der in seinem Gebiet anfallenden Abfälle obliegt dem Landkreis Ostallgäu.

1. Alle Grundstücke, auf denen regelmäßig Abfälle anfallen, sind an die öffentliche Abfallentsorgung anzuschließen. Hierfür sind auf den Grundstücken geeignete Einrichtungen zur Aufstellung der erforderlichen Abfallsammelbehälter zu schaffen.
2. Die Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung der Haus-, Sperr- und Gewerbeabfälle im Rahmen der Einsammlungs- und Beförderungspflicht des Landkreises möglich ist. Unter Einhaltung geltenden Bestimmungen, insbesondere der einschlägigen Unfallverhütungsvorschriften, müssen die Grundstücke durch die Abfalltransportfahrzeuge in Vorwärtsrichtung uneingeschränkt angefahren werden können.
3. In der Gemeinde Seeg steht ein Wertstoffhof zur Verfügung. An diesem können gebrauchte Verkaufsverpackungen entsprechend den geltenden Annahmekriterien angeliefert werden.

#### 6.3 Altlasten / Bodenschutz

Altlasten:

Der zugrundeliegende ursprüngliche "Gewerbegebiet Ost - nördlicher Teil" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft. Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastenverdächtigen Ablagerungen.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

#### 6.4 Regenerative Energie

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade, für Blockheizkraftwerke und für Geothermie. Flachdachbegrünungen und die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben. Der Landkreis und Andere bieten Energieberatungen an, die schon frühzeitig bei der Gebäudeplanung in Anspruch genommen werden sollten.

### 7. Technische Infrastruktur

#### 7.1 Straßen / technische Infrastruktur

Das Baugelände wird über die neue Linksabbiegespur von der B 16 aus erschlossen. Zusätzlich kann die bestehende Unterführung im Süden des Plangebietes über den bestehenden Weberweg Fl. Nr. 371/3 angebunden werden. Der Weberweg ist mit einer Unterführung unter der B 16 mit einem begrenzten lichten Maß an die Orts-

lage angeschlossen. Die maximale Durchfahrtshöhe beträgt 3,60 m. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Erschließung über die Straße Am Gruberbach.

#### 7.2 Wasserwirtschaft

Die anfallenden häuslichen Abwässer sind an die Kanalisation und an die Kläranlage anzuschließen.

Die Wasserversorgung ist durch Anschluss an die gemeindliche zentrale Wasserversorgung gesichert.

#### 7.3 Stromversorgung / Telekommunikation

Der Energieversorger Allgäuer Überlandwerk GmbH Kempten (AÜW) und die Deutsche Telekom werden am Vorhaben beteiligt.

#### 7.4 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat des Landkreises Ostallgäu zu veranlassen. Es wird auf das Merkblatt der Kreisbrandinspektion verwiesen, siehe Anlage 1.

#### 8. Bodenordnende Maßnahmen

Es sind keine besonderen bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

#### 9. Kartengrundlage

Es wurde die vom Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Kaufbeuren,

Gemeinde Roßhaupten

---

Thomas Haag, Stadtplaner

---

Thomas Pihusch, Erster Bürgermeister  
Grube, Erster Bürgermeister

## Anlage 1

### Merkblatt zur Bauleitplanung der Kreisbrandinspektion Ostallgäu

Bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen, ist darauf zu achten, dass folgende Vorschriften und Bestimmungen eingehalten und in die Planzeichnung, die Satzung bzw. die Hinweise entsprechend aufgenommen werden.

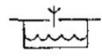
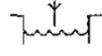
- A Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken – DIN 14090
1. Zufahrten müssen für Fahrzeuge bis 16 Tonnen (für 10 t Achsenlast) ausgelegt sein, unmittelbar von der öffentlichen Verkehrsfläche aus erreichbar sein. Nutzbare Breite mind. 3 m, nutzbare Höhe 3,50 m. Hierbei ist auf die Grünordnungsplanung zu achten und Großbäume sind so zu platzieren, dass das Lichtraumprofil auch nach längerer Wachstumszeit nicht eingeschränkt wird.
  2. Gradlinig geführte Zufahrten können auch als befestigte Fahrspuren von je 1,10 m Breite ausgeführt werden.
  3. Vor und nach Kurven muss die Fahrbahnbreite jeweils auf 5 m erweitert werden, dies in der Kurve selbst und je 11 m davor und danach. Kurvenradien dürfen nicht kleiner als 10,5 m sein.
  4. Aufstellflächen sind so anzuordnen, dass alle zum Retten von Personen notwendigen Fenster vom Hubrettungssatz (Drehleiter) erreicht werden können. Dies ist in der Regel gewährleistet, wenn im Abstand von 3 m bis 9 m von der Gebäudefront (je nach Gebäudehöhe) ein befestigter Aufstellstreifen von mind. 3,50 m und daran anschließend ein Geländestreifen von 2 m ohne feste Hindernisse angeordnet wird. Die Zufahrten zu den Aufstellflächen müssen den Forderungen gemäß Satz 1, 2 und 3 entsprechen.
  5. Bewegungsflächen sind Bereiche in denen sich Einsatzfahrzeuge und Mannschaften im Einsatz aufstellen und bewegen können. Diese sollen außerhalb des Trümmerbereichs liegen, jedoch möglichst Nähe am Schutzobjekt und den Wasserentnahmestellen. Für jedes im Alarmplan vorgesehene Fahrzeug ist eine Bewegungsfläche von mind. 7 x 12 m erforderlich.
  6. Alle Flächen für die Feuerwehr sind entsprechend durch Beschilderung zu kennzeichnen.
- B Öffentliche Verkehrsflächen
1. Öffentliche Verkehrsflächen müssen, wenn sie der Anfahrt für Feuerwehrfahrzeuge dienen, befestigt für ein Gesamtgewicht von 16 t (10 t Achslast) sein, Lichtraumprofil von mind. 3 m Breite und 3,5 m Höhe aufweisen und den Anforderungen des Abschnittes 1 sinngemäß entsprechend.
  2. Bei schmalen Zufahrtswegen (unter 6 m Breite) sind in Abständen von ca. 50 m Ausweichstellen anzuordnen. Das Parken von Fahrzeugen ist an diesen Stellen durch entsprechende Beschilderung zu verhindern.
  3. Stichstraßen müssen am Ende eine Wendefläche für mind. 18 m Wendekreis erhalten.
  4. Sind Schutzobjekte mehr als 50 m von öffentlichen Verkehrsflächen entfernt, so ist eine eigene Feuerwehrzufahrt erforderlich.
  5. Bei der Planung „verkehrsberuhigter Straßen“, die auch der Zufahrt für Einsatz – und Rettungsfahrzeugendiensten, sind die Forderungen der Abschnitte 1 und 2 ebenfalls zu berücksichtigen. Eine Ausstattung mit Fahrbahnschwellen o. a. „Geschwindigkeitsbremsen“ ist auch im Hinblick auf Krankentransporte zu vermeiden.
- C Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 DK 628,1: 614 des DVGW
1. Der Löschwasserbedarf ist zu ermitteln. Er liegt in den meisten Gebieten (WR Reines Wohngebiet, WA Allgemeines Wohngebiet, WB besonderes Wohngebiet, MD Dorfgebiet, MI Mischgebiet und GE Gewerbegebiet) bei feuerhemmender Bauweise, nicht mehr als 3 Vollgeschossen und einer GFZ von bis zu 0,6 bei 50 bis 50 cbm/h. mehr als 3 Vollgeschosse und GFZ bis 1,2 erfordern einen Löschwasserbedarf von 90 bis 190 cbm/h. diese Mengen können auch für Kern- und Gewerbegebiete angenommen werden.
  2. Das öffentliche Trinkwassernetz ist entsprechend zu dimensionieren und Entnahmestellen in Form von Hydranten sind in ausreichender Zahl in der Regel in Abständen von nicht mehr als 100 m, anzuordnen. Die Ausführung der Hydranten soll in „Überflurform“ erfolgen, das Trinkwassernetz in Form einer Ringleitung. Die Lage von Hydranten (vorhandene und neu zu erstellende) ist in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
  3. Für die Abdeckung des max. Löschwasserbedarfs können Hydranten im Umkreis von 300 m herangezogen werden.
  4. Für besonders brandgefährdete Schutzobjekte ist der Löschwasserbedarf individuell zu ermitteln. Er kann durch die öffentliche und zusätzliche private Bereitstellung (z. B. Zisterne) sichergestellt werden.

- D Bereitstellung von Löschwasser durch andere Maßnahmen
1. Wenn Trinkwasser zur Deckung des Löschwasserbedarfs nicht ausreicht und keine unerschöpflichen Wasserquellen zur Verfügung stehen, können ersatzweise eventuell auch Löschwasserteiche oder Brunnen, Behälter (Zisternen), Zierteiche und Schwimmbecken herangezogen werden. Eine ganzjährige Nutzbarkeit ist allerdings nachzuweisen. Für die Bemessung gilt das DVGW – Arbeitsblatt W 311 „Bau von Wasserbehältern“.
  2. Wenn von „anderen Maßnahmen“ Gebrauch gemacht werden soll, ist die Lage und Größe in die Planzeichnung und die Hinweise aufzunehmen.
  3. Mit besonderem Objektschutz zusammenhängende Fragen bedürfen der Abstimmung mit dem WWU bei Entnahme aus dem öffentlichen Netz bzw. mit der Kreisbrandinspektion.

- E Bebauung
1. Im Zuge des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes sind die Bestimmungen des Art. 12 BayBO und alle weiteren Artikel zu beachten.
  2. Die Unterschreitung der in Art. 6 BayBO vorgeschriebenen Abstandsflächen und deren Festschreibung in der Bauleitplanung ist nur in begründeten Ausnahmefällen und unter Einsatz besonderer Brandschutzmaßnahmen vertretbar.
  3. Alle einschlägigen Vorschriften, die den Brandschutz betreffen und in BayBO der GaV (Garagenverordnung), GastBauV (Gaststättenbauverordnung), WaV (Warenhausverordnung) und VStättV (Versammlungsstättenverordnung) festgelegt sind, sind möglichst schon in der Bauleitplanung zu berücksichtigen und einzuarbeiten. Ggf. sind auch die besonderen Bestimmungen für Hochhäuser in der Bauleitplanung vorzugeben und festzuschreiben.
  4. Die Anlagen zur Alarmierung der Feuerwehr sind entsprechend der Erweiterung der gemeindlichen Bebauung auszubauen. Hierzu kann die Installation von zusätzlichen Feuersirenen bzw. Ergänzung der vorhandenen Meldeempfänger notwendig werden.
  5. Die Ausrüstung und der Gerätebestand sowie die Ausbildung der Feuerwehr im Gemeindebereich sind je nach Art und Größe der neu anzusiedelnden Betriebe, bzw. neu zu errichtenden Bauten eventuell zu ergänzen und zu erweitern. Hierzu ist zu gegebener Zeit mit dem Kreisbrandrat oder dem zuständigen Kreisbrandinspektor Verbindung aufzunehmen.

F Planzeichen

Neben den in der Planzeichenverordnung festgelegten Zeichen werden folgende Zeichen empfohlen:

	<b>DN 80</b>	<b>Hydrant Unterflur</b> , z.B. Nennweite 80
	<b>DN 100</b>	<b>Hydrant Überflur</b> , z.B. Nennweite 100
	<b>50</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 50 m <sup>3</sup> Nutzinhalt - unterirdisch
	<b>90</b>	<b>Löschwasserbehälter</b> , z.B. 90m <sup>3</sup> Nutzinhalt - Teich, Schwimmbecken
		<b>Brunnen - Feuerlöschbrunnen</b>

Diese Zeichen und zugehörigen Bezeichnungen werden nach der Norm auch in den Einsatzplänen der Feuerwehren verwendet und sind daher sinnvollerweise auch in der Bauleitplanung anzuwenden.