

Gemeinde Oberschönegg

Ortsteil Oberschönegg

Landkreis Unterallgäu

**Änderung und Zusammenführung
der Bebauungspläne Millerweg 1 und Millerweg 2 zum
Bebauungsplan
"Millerweg 3"**

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Vorentwurf

(für das Verfahren nach § 2 BauGB mit verpflichtender Durchführung einer Umweltprüfung)

Stand: 13.07.2023

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

S A T Z U N G

der Gemeinde Oberschöneck für den Bebauungsplan „Millerweg 3“

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Oberschöneck erlässt – aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl.S. 588), die zuletzt durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) geändert worden ist und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist –

den Bebauungsplan „Millerweg 3“ als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Bebauungsplan „Millerweg 3“ gilt die vom Planungsbüro DAURER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus den nachstehenden textlichen Festsetzungen und der Bebauungsplanzeichnung mit integrierter Grünordnungsplanung (M 1:1.000) mit Legende in der Fassung vom 13.07.2023.
- 1.2 Beigefügt sind:
 - die Begründung in der Fassung vom 13.07.2023
 - Anlage 1: „Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne mit der Bezeichnung „Millerweg und Millerweg II“ in der Gemeinde Oberschöneck, Landkreis Unterallgäu“ vom 14.04.2022, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, 28 Seiten.
 - Anlage 2: Einziehung und Widmung Wege, vom 13.07.2023
- 1.3 Die Neuaufstellung dieses Bebauungsplanes ersetzt innerhalb des Überlappungsbereiches alle früheren Bebauungspläne einschließlich ihrer Änderungen vollständig.
- 1.4 Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 479/5, 479/6, 479/7, 489, 489/6, 492/3, 494 (Millerweg), 495, 497, 497/1, 497/2, 497/3, 497/4, 497/5 497/6 & 497/7 und die Teilflächen (TF) der Grundstücke Fl.-Nrn. 78/2 (A.-Ehrmann-Straße), 211/1, 489/5 und 496 jeweils der

Gemarkung Oberschöneck sowie eine Teilfläche (TF) des Grundstückes Fl.-Nr. 348 der Gemarkung (Gmkg.) Dietershofen.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 1 Abs. 3 die folgenden Baugebiete festgesetzt:

2.2 Die mit GE 1 bis GE 7 gekennzeichneten Gebiete werden gemäß § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 festgesetzt als Gewerbegebiet. Gemäß § 1 Abs. 5 werden in den mit GE 1 bis GE 7 gekennzeichneten Gebieten folgende Arten von Nutzungen festgesetzt:

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Fabrikverkauf

Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- Und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.3 Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gemäß § 11 BauNVO festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Parkplatz und Nebengebäude“

Zulässig sind:

- PKW-Stellplätze und Garagen
- Nebengebäude bis zu einer maximalen Größe von 45 m²
- Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) und die maximale Gesamthöhe (GH) für Gebäude festgesetzt.

3.2 Für das Grundstück Fl.-Nr. 489, Gmkg. Oberschöneck, betreffend Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4, gilt die eingetragene Grundflächenzahl (GRZ) abweichend zu § 17 BauNVO als Obergrenze.

3.3 Im Gewerbegebiet GE 5, 6 und 7 gelten die eingetragenen Zahlen als Obergrenzen im Sinne von § 17 BauNVO.

3.4 Im Sondergebiet SO ist eine Überschreitung der GRZ um maximal 50 % zulässig, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85.

3.5 Im Gewerbegebiet 5, 6 und 7 sowie im Sondergebiet SO gilt bei Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) die jeweils festgesetzte Baufläche als Grundstücksfläche ungeachtet der Flurstücksgrenzen. Die zur Berechnung heranzuziehenden Gesamtflächen betragen im Einzelnen:

- GE 5 = 9.969 m²
- GE 6 = 14.659 m²
- GE 7 = 22.296 m²
- SO = 1.384 m²

3.6 Die Bereiche mit unterschiedlicher maximaler Gesamthöhe für die baulichen Anlagen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Abgrenzungen bestimmt.

3.7 Die Gesamthöhen werden folgendermaßen festgesetzt:

Gebiet	maximale Gesamthöhe
GH 1	10 m
GH 2	17 m
GH 3	30 m
SO	4,5 m

3.8 Die Gesamthöhe ist das Maß von der Geländeoberfläche am tiefsten Punkt bis zum obersten Punkt der Dachhaut bzw. zum oberen Abschluss der Wand (Attika) am geplanten Standort des jeweiligen neuen Gebäudes.

3.9 Für untergeordnete Bauteile wie insbesondere Aufzugschacht, Siloanlage, Tanks, Spänebunker, Schlauchturm oder dergleichen kann die vorgeschriebene Gesamthöhe überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Bauteile müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

§ 4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.

4.2 Im Gewerbegebiet GE 1, 2, 3 und 4 gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit der Maßgabe, dass an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf und die Hausformen eine Länge von 275 m nicht überschreiten dürfen.

4.3 Im Gewerbegebiet GE 5, 6, und 7 gilt innerhalb der Baugrenzen die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 mit der Maßgabe, dass an die Grundstücksgrenze gebaut werden darf und die Hausformen eine Länge von 150 m nicht überschreiten dürfen.

4.4 Im Sondergebiet SO gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

§ 5 Gebäudebestand und Besitzstandswahrung

- 5.1 Der Bestand an genehmigten Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (Stichtag: Aufstellungsbeschluss) genießt Bestandsschutz.

§ 6 Garagen / Nebengebäude / Stellplätze

- 6.1 Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen und Nebengebäude auf der Zufahrtsseite einen Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
- 6.2 Garagen und Nebengebäude sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.3 Die Stellplatzflächen für PKWs sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasenfugen-Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke) auszuführen. Sofern aus Gründen der Barrierefreiheit erforderlich (z. B. Behindertenstellplätze), sind auch andere Beläge zulässig.
- 6.4 Auf Stellplatzflächen für LKWs ist auch Asphalt als Belag zulässig.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

- 7.1 Für sämtliche Gebäude sind in den jeweiligen Gebieten folgende zugeordnete Dachformen, Dachneigungen und Ausführungen zulässig:

Gebiet	zulässige Dachform	maximal zulässige Dachneigung	Dachbegrünung
SO	symmetrisches Satteldach Flachdach	Bis einschließlich 23°	--
GE 1 bis 4	symmetrisches Satteldach Flachdach	bis einschließlich 15°	ja
	Sheddach	--	--
GE 5 bis 7	symmetrisches Satteldach Flachdach	bis einschließlich 15°	ja

- 7.2 Symmetrische Satteldächer sind mit beidseits gleicher Dachneigung auszubilden. Schräge Dachanschnitte sind unzulässig.
- 7.3 In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 7 und im Sondergebiet SO ist eine extensive Begrünung mit einer Gräser- und Kräutermischung entsprechend Ziffer 2.6 der Hinweise durch Text der symmetrischen Satteldächer und Flachdächer bis zu einer Neigung von einschließlich 15° zulässig. Ab einer Dachneigung von 10° und einer Fließlänge von mehr als 6,00 m sind konstruktive Maßnahmen zur Schubsicherung zu treffen. Eine Kombination aus Gründach und insbesondere Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung wird ausdrücklich empfohlen.
- 7.4 Solar- oder Photovoltaikanlagen sind entweder in die Dachflächen oder als Fassadenelemente in die Fassade zu integrieren oder auf die Dachflächen aufzulegen (max. 15 cm vorstehend und gleicher Winkel wie jeweiliges Bauteil). Aufständungen auf dem Dach über die Dachfläche hinaus oder in einem anderen Winkel als der Dachneigung sind bei symmetrischen Satteldächern und Sheddächern nicht zulässig. Bei Flachdächern ist eine Aufständung innerhalb der Dachfläche und in einem anderen Winkel zulässig.

- 7.5 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente und glänzenden Oberflächen (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) unzulässig.
- 7.6 Zur Fassadengestaltung (Anstriche und Baustoffe) sind ausschließlich helle Grautöne, helle Blautöne, weiß, silberne Töne sowie Grüntöne zulässig. Baustoffe oder Anstriche insbesondere in grellen, unnatürlich wirkenden oder kontrastierenden Farben und glänzenden Oberflächen (Glas als Material bleibt davon ebenso unberührt wie Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung) unzulässig.

§ 8 Werbeanlagen

- 8.1 Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind den Gebäuden zuzuordnen. Ausgenommen sind Werbefahnen und Werbestelen / Werbepylone.
- 8.2 Werbefahnen und Werbestelen / Werbepylone an den Erschließungsstraßen haben einen Mindestabstand von 5,0 bis zum Fahrbahnrand einzuhalten.
- 8.3 Werbefahnen sind bis zu einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig.
- 8.4 Werbestelen / Werbepylone sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,75 m und einer maximalen Breite von 1,00 m zulässig.
- 8.5 Werbeanlagen am Gebäude dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 4,00 m über dem Erdgeschoß Fußboden angebracht sein.
- 8.6 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden.
- 8.7 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 7.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren.
- 8.8 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.
- 8.9 Innerhalb von Sichtfeldern sind Werbeanlagen unzulässig.

§ 9 Einfriedungen

- 9.1 Innerhalb des Geltungsbereiches sind Holz- oder Metallzäune ohne Sockel in gedeckten Farben (z. B. naturbelassen, feuerverzinkt, grün oder anthrazit) sowie Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Die maximale Höhe der Einfriedungen inkl. Übersteigschutz beträgt 2,50 m.
Hinweis: Es wird empfohlen, Metall- und Maschendrahtzäune mit einheimischen Laubsträuchern zu hinterpflanzen.
- 9.2 Sämtliche Einfriedungen müssen eine Bodenfreiheit von mindestens 0,15 cm oder entsprechende Abstände in der Zaunlattung bzw. zwischen den Metallstäben aufweisen.
- 9.3 Eingangstüren und Einfahrtstore sind in ihrer Gesamtgestaltung mit den Einfriedungen abzustimmen.
- 9.4 Stacheldraht, Mauern, geschlossene, blickdichte Einfriedungen, Nadelgehölz-Hecken sowie eine leuchtende, grelle Farbgebung der Einfriedungen sind nicht zulässig.

- 9.5 Eine Einfriedung der als Trennungsgrün oder Ortsrandeingrünung dienenden privaten Grünfläche auf der dem Gewerbegebiet abgewandten Seite ist nicht zulässig. Für die Dauer von bis zu 5 Jahren kann eine Umzäunung mit einem Wildschutzzaun errichtet werden.

§ 10 Lagerplätze

- 10.1 Die Höhe von Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
- 10.2 Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
- 10.3 Schrottplätze sind nur in Lagerhallen zulässig.

§ 11 Außenbeleuchtung

- 11.1 Die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden ist auf das Notwendigste zu reduzieren.
- 11.2 Es sind ausschließlich insektenfreundliche Außenbeleuchtung, Lampen und Leuchtmittel zulässig (entsprechend Ziffer 2.7 der Hinweise durch Text).
- 11.3 Wandstrahler mit nach oben gerichtetem Lichtkegel / Lichtstrahl sind unzulässig.

§ 12 Anbaufreie Zone, Sichtfelder, Lichtraumprofil

- 12.1 Entlang der Kreisstraße MN 8 ist die anbaufreie Zone – 15 m ab Fahrbahnrand – zu berücksichtigen und von baulichen Anlagen freizuhalten. Davon ausgenommen sind Werbeanlagen entsprechend des § 8 im Bereich der Einmündung des Millerweges.
- 12.2 Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über Straßenoberkante bis 2,25 m freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen und Ausfahrten ist in den Sichtfeldern unzulässig, ebenso wie die Errichtung von Werbeanlagen. In den Sichtfeldern sind Einfriedungen abweichend zu § 9 und Bepflanzung und sonstige sichtbeeinträchtigende Hindernisse über 0,80 m Höhe auf Dauer unzulässig.
- 12.3 Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.

§ 13 Grünordnung

- 13.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt dargestellten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit Baumarten mindestens derselben Wuchsordnung und mit zulässigen Baumarten und Mindestqualitäten gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 vorzunehmen.
- 13.2 Die Planzeichnung dargestellten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Pflanzenausfall ist eine Ersatzpflanzung mit Baum- / Straucharten mit den gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffern 1.1 bis 1.2 zulässigen Arten und Mindestqualitäten vorzunehmen.

- 13.3 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind - mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen - dauerhaft durch Ansaat und/oder Bepflanzung flächenhaft zu begrünen. Dabei sind
- in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 7 pro angefangene 1.500 m² Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1,
 - und in den Gewerbegebieten GE 1, GE 3, GE 4, GE 5, GE 6 und SO pro angefangene 1.200 m² Grundstücksgröße mindestens ein Laubbaum der 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen.
- Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume in der Öffentlichen Grünfläche, im Trennungsrund und in der Grünfläche zur Ortsrandeingrünung sowie bestehende Bäume, die erhalten werden, sind hierbei anrechenbar. Die festgesetzten Bäume der Stellplatzanlagen sind nicht anrechenbar.
- Die planzeichnerisch festgesetzten Bäume sind zwingend in der angegebenen Wuchsordnung an der gekennzeichneten Stelle zu pflanzen. Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 3 m ist zulässig. Entlang der Kreisstraße MN 8 hat jedoch der Mindestabstand der Neuanpflanzungen 7,50 m gemessen vom Fahrbahnrand zu betragen.
 - Anstatt der Pflanzung eines Baumes 1. oder 2. Wuchsordnung können auch zwei kleinere Bäume 3. Wuchsordnung gepflanzt werden.
 - Die festgesetzten Pflanzungen für das Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 sowie das Sondergebiet sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens 3 Jahre nach Erreichen der Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.
 - Die festgesetzten Pflanzungen für das Gewerbegebiet GE 4, GE 5 und GE 6 sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zeitnah, jedoch spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung (Nutzungsaufnahme) des ersten Gebäudes des jeweiligen Bauabschnittes folgt, auszuführen.
- 13.4 Stellplatzanlagen sind zu Nachbargrundstücken hin einzugrünen. Je sechs Stellplätze ist ein Laubbaum 1. oder 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen. Hierbei ist auch die Verwendung von geeigneten Sorten zulässig.
- Die Anordnung der Baumstandorte hat innerhalb der Stellplatzreihen, d. h. zwischen den einzelnen Stellplätzen, bei gegenüberliegenden Stellplatzreihen in versetzter Anordnung „auf Lücke“ zu erfolgen.
- Die festgesetzten Pflanzungen sind zeitnah, jedoch spätestens in der ersten Vegetationsperiode, die auf die Fertigstellung der Stellplatzanlage folgt, auszuführen.
- 13.5 Für die zu pflanzenden Bäume hat der durchwurzelbare Standraum mindestens 12 m³ zu betragen und ist mit einem geeigneten Pflanzsubstrat zu befüllen.
- 13.6 Die sickerfähigen Rückhalteeinrichtungen (z. B. Sickermulden) sind mit standortgerechten Ansaaten aus heimischen Arten flächen- und dauerhaft zu begrünen und zu pflegen. Eine Bepflanzung mit Gehölzen ist nicht zulässig.
- 13.7 Sämtliche durch Planzeichnung und Text festgesetzten Gehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Pflanzenausfall ist unverzüglich bzw. spätestens innerhalb der folgenden Vegetationsperiode mit zulässigen Arten und Mindestqualitäten der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, nachzupflanzen.
- 13.8 Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und die Bepflanzung sind in einem gesonderten Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist (vgl. Ziffer 2.8 der Hinweise durch Text).

§ 14 Öffentliche Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün)

- 14.1 Die öffentlichen Grünflächen (Verkehrsbegleitgrün) sind als arten- und blütenreiche Wiesenflächen bzw. arten- und blütenreiches Verkehrsbegleitgrün anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (entsprechend Ziffer 2.4 der Hinweise durch Text).
- 14.2 Im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind die planzeichnerisch festgesetzten Bäume zwingend in der angegebenen Wuchsordnung, gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, an der gekennzeichneten Stelle zu pflanzen. Der Mindestabstand der Neuanpflanzungen hat 7,50 m gemessen vom Fahrbahnrand zu betragen. Ein Verschieben der Baumstandorte längs zur Fahrbahnkante um bis zu 3 m ist zulässig.

§ 15 Private Grünflächen

- 15.1 Die privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ als arten- und blütenreiche Wiesenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (entsprechend Ziffer 2.4 der Hinweise durch Text).
- 15.2 Auf den privaten Grünflächen mit der Bezeichnung „Trennungsrün“ entlang der Inneberger Straße sind an den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen Laubbäume der 1. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen.
Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 5,00 m ist zulässig. Zu den bestehenden Leitungen ist ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
- 15.3 Auf den privaten Grünflächen mit der Bezeichnung „Ortsrandeingrünung“ im Süden und Osten des Geltungsbereiches sind an den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen Laubbäume der 1. und 2. Wuchsordnung gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1, zu pflanzen.
Ein Verschieben der Baumstandorte um bis zu 5,00 m ist zulässig. Der Pflanzabstand der anzupflanzenden Bäume zueinander hat mind. 10,00 m zu betragen.
- 15.4 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Trennungsrün) sind auf einem 10,00 m breiten Streifen 2- bis 4-reihige, artenreiche, freiwachsende Gehölzpflanzungen mit Sträuchern auf insgesamt mindestens 80 % der Gesamtflächenlänge anzulegen. Die Gehölzpflanzungen sind auf die gesamte Länge zu verteilen. Zulässige Pflanzenarten gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.2; Pflanzabstand maximal 1,5 m, versetzt auf Lücke; Verwendung der Arten in Gruppen von 3 - 4 Pflanzen.
Gehölzfreie Flächen sind als arten- und blütenreiche Hochstaudenflur zu entwickeln (entsprechend Ziffer 2.5 der Hinweise durch Text)
Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten.
- 15.5 Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung „Ortsrandeingrünung“ sind neben den in der Planzeichnung dargestellten, zu pflanzenden Laubbäumen auch die weitere Anpflanzung von Laubbäumen 2. und 3. Wuchsordnung sowie Obstbäumen als Hochstamm erlaubt. Zudem ist es zulässig, innerhalb der Flächen zur Ortsrandeingrünung Strauchgruppen (Gebüsche) zu pflanzen und zu entwickeln. Die Anzahl der Sträucher in den jeweiligen Strauchgruppen wird auf mindestens 5 Stück festgelegt. Zulässige Pflanzenarten gemäß der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text, Ziffer 1.1 Bäume 2. und 3. Wuchsordnung und Ziffer 1.2 Sträucher; Pflanzabstand maximal 1,5 m, versetzt auf Lücke; Verwendung von mindestens 2-3 unterschiedlichen Arten in den Gruppen.
Die Fläche ist von baulichen Anlagen - auch verfahrensfreien - freizuhalten.

§ 16 Immissionsschutz

16.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen „Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)/m²“ und „Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren“ angegebenen Emissionskontingente L_{EK} und Zusatzkontingente L_{EK,zus,K} nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreitet:

Teilfläche	Emissionskontingente L _{EK} in dB(A)/m ²	
	Tag (06 – 22 Uhr)	Nach (22 – 06 Uhr)
GE 1	61	46
GE 2	57	42
GE 3	59	44
GE 4	55	40
GE 5	59	44
GE 6	60	45
GE 7	67	52
SO	50	35

16.2 Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis I erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} und folgende Zusatzkontingente:

Bezeichnung Richtungssektor(en)	Öffnungswinkel in Grad		Zusatzkontingent L _{EK,zus,K} in db(A)	
	Anfang	Ende	Tag (06 – 22 Uhr)	Nacht (22 – 06 Uhr)
A	+73	+98	+6	+6
B	+98	+110	+12	+12
C	+110	+225	+2	+2
D	+225	+229	+1	+1
E	+229	+259	0	0
F	+259	+272	0	+3
G	+272	+287	+2	+1
H	+287	+323	+3	+3
I	+323	+73	+5	+5

16.3 Der Bezugspunkt BP_{zus} für die Richtungssektoren hat folgenden UTM 32-Koordinaten:

X = 597211,032 | Y = 5328873,611

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

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

- 16.6 Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebenden Beurteilungspegel nicht größer ist als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente. Die Regelung zur Summation gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, findet Anwendung, sie ist nicht ausgeschlossen.
- 16.7 Mit dem Bauantrag ist ein qualifiziertes Sachverständigengutachten zum Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Festsetzungen gemäß Ziffern 16.1 bis 16.6 vorzulegen.
- 16.8 Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen. Gemäß § 12 BauVorIV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen.

§ 17 Aufschüttung und Abgrabung

- 17.1 Aufschüttungen sind im Gewerbegebiet bis zu einer maximalen Höhe von + 0,60 m aus betrieblichen Gründen zulässig.
- 17.2 Abgrabungen sind im Gewerbegebiet bis zu einer maximalen Höhe von - 1,30 m aus betrieblichen Gründen zulässig.
- 17.3 Darüber hinaus ist die natürliche Geländeoberfläche soweit möglich zu erhalten. Stützmauern müssen einen Mindestabstand von 2 m von der Grundstücksgrenze einhalten.
- 17.4 In öffentlichen und privaten Grünflächen sind Stützmauern generell unzulässig.

§ 18 Boden, Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung / Grundwasser

- 18.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen, Stellplatzanlagen sowie Zufahrtsbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 18.2 Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist möglichst vollständig und möglichst über die belebte Oberbodenzone zu versickern.
Nur in begründeten Ausnahmefällen (Baugrundgutachten!) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.
- Für Niederschlagswasser, welches aufgrund ungeeigneter Untergrundverhältnisse nachweislich nicht versickert werden kann, sind ausreichend große, weitest möglich sickerfähige Rückhalteeinrichtungen, z. B. Mulden und/oder Rigolen, zu schaffen und der Notüberlauf gedrosselt an den Regenwasserkanal anzuschließen. Die Dimensionierung sowie der Drosselabfluss der erforderlichen Sicker- / Rückhalteeinrichtungen sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens festzulegen.
- 18.3 Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallende Schmutzwasser (Abwasser) darf mit max. 50 l / s (Liter pro Sekunde) in den örtlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet werden. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Festsetzung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

§ 19 Versorgungsleitungen

- 19.1 Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen für Strom, Telefon, Fernsehen nur als Erdkabel erlaubt.
- 19.2 Die Bestandsleitungen („Mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen“ Fl.-Nr. 494) sind zu sichern und von Bepflanzung freizuhalten. Der Zugang zu den bestehenden Leitungen insbesondere im Rahmen von Überprüfungs-, Sanierungs-, Reinigungs- und Reparaturarbeiten muss gewährt werden, darf nicht mit Gebäuden überbaut werden und ist von Lagerungen jeglicher Art freizuhalten.
- Ein unterirdisches Kreuzen der bestehenden Leitungen ist ausnahmsweise in Abstimmung mit der Gemeinde und den Netzbetreibern gebündelt an maximal zwei Stellen zulässig.
 Das oberirdische Kreuzen der mit Leitungsrecht belasteten Flächen durch betrieblich notwendige Leitungen ist erst ab einer Mindesthöhe von 9 m zulässig.
- 19.3 Bei Bauarbeiten im Bereich oder nahe an den Bestandsleitungen sind die entsprechenden Sicherheitshinweise und -bestimmungen der Versorger zum Arbeitsschutz und dem Schutz der Leitungen zwingend zu beachten.

§ 20 Straßenrechtliche Verfügungen

20.1 Einziehung Flurweg

Straße	Flurweg / Feldweg ohne Bezeichnung
Gemeinde	Oberschöneck
Landkreis	Unterallgäu
Widmungsbeschränkung	keine
Flurnummern	496 (Teilfläche), Gemarkung Oberschöneck
Anfangspunkt	An der Einmündung in den Millerweg (Fl.-Nr. 494)
Endpunkt	nach ca. 123 m an dem neu geplanten Feldweg in West-Ost-Ausrichtung
Länge	0,123 km
Baulasträger	Gemeinde Oberschöneck

Nach Art. 8 Abs. 5 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes wird beabsichtigt die Teilstrecke des Flurweges auf der Fl.-Nr. 496 als öffentlicher Feld- und Waldweg mit der Maßgabe einzuziehen, dass die Einziehung mit der Sperrung wirksam wird, sofern die Einziehungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Sperrung vorliegen. Die genaue Lage der einzuziehenden Teilstrecke des öffentlichen Feld- und Waldweges ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

20.2 Einziehung Millerweg

Straße	Millerweg
Gemeinde	Oberschöneck
Landkreis	Unterallgäu
Widmungsbeschränkung	keine
Flurnummern	494, Gemarkung Oberschöneck
Anfangspunkt	An der Einmündung in die Inneberger Straße (Fl.-Nr. 501)
Endpunkt	An der Einmündung in die A.-Ehrmann-Straße (MN8 , Fl.-Nr. 78/2)

Länge	0,288 km (gesamte Länge)
Baulastträger	Gemeinde Oberschöneck

Nach Art. 8 Abs. 5 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes wird beabsichtigt den „Millerweg“ als öffentliche Ortsstraße mit der Maßgabe einzuziehen, dass die Einziehung mit der Sperrung wirksam wird, sofern die Einziehungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Sperrung vorliegen. Die genaue Lage der einzuziehenden Ortsstraße ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

20.3 Widmung

Straße	<i>Name muss von dem Gemeinderat festgelegt werden</i>
Gemeinde	Oberschöneck
Landkreis	Unterallgäu
Widmungsbeschränkung	keine
Flurnummern	495 (Teilfläche), 496 (Teilfläche), 497 (Teilfläche), Gemarkung Oberschöneck
Anfangspunkt	Im Osten, an der westlichen Grundstücksgrenze des Flurweges Fl.-Nr. 348, Gemarkung Dietershofen, ca. 24 m südlich der Einmündung in die Kreisstraße MN 8
Endpunkt	Im Westen an der Grenze zur Inneberger Straße (Fl.-Nr. 501)
Länge	0,508 km
Baulastträger	Gemeinde Oberschöneck

Nach Art. 6 Abs. 7 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes wird der *Name* als öffentlicher Feld- und Waldweg mit der Maßgabe gewidmet, dass die Widmung mit Verkehrsübergabe wirksam wird, sofern die Widmungsvoraussetzungen zum Zeitpunkt der Verkehrsübergabe vorliegen. Die genaue Lage des öffentlichen Feld- und Waldweges ist dem beiliegenden Plan zu entnehmen.

§ 21 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE DURCH TEXT UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Pflanzenliste

1.1 Laubbäume

Bäume 1. Ordnung

Spitz-Ahorn	Acer platanoides*
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus*
Birke	Betula pendula*
Stiel-Eiche	Quercus robur*
Winter-Linde	Tilia cordata*

Bäume 2. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides in Sorten „Allershausen“, „Cleveland“, „Emerald Queen“
Hain-Buche	Carpinus betulus, auch Sorte „Fastigiata“
Walnuss	Juglans regia
Vogel-Kirsche	Prunus avium*
Wildbirne	Pyrus pyraeaster
Winter-Linde	Tilia cordata „Erecta“, „Greenspire“

Mindestqualität: H 3xv mDb StU 18 - 20 cm oder Stammbusch / Sol mDb 300 - 350

Im Ortsrandbereich ist ausschließlich autochthones (=gebietsheimisches) Pflanzenmaterial (keine Sorten!) zulässig. Innerhalb der Bauflächen und entlang der Erschließungsstraßen sind Sorten zulässig.

Die mit * gekennzeichneten Pflanzen fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG). Die Vorgaben des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) sind bei Baumarten, die mit „*“ gekennzeichnet sind, zu beachten.

Bäume 3. Ordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitz-Ahorn	Acer platanoides „Columnare“
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Rotdorn	Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“
Apfeldorn	Crataegus lavalleyi „Carrierei“
Säulen-Weißdorn	Crataegus monogyna auch Sorte „Stricta“
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Zierkirsche	Prunus x schmittii
Sal-Weide	Salix caprea
Mehlbeere	Sorbus aria, auch Sorten „Magnifica“, „Majestica“, „Lutescens“
Eberesche	Sorbus aucuparia, auch Sorte „Edulis“,
Thüring. Mehlbeere	Sorbus thuringiaca
Winter-Linde	Tilia cordata „Rancho“

Mindestqualität: H 3xv mDb StU 18 - 20 cm oder Stammbusch / Sol mDb 300 - 350

Regionaltypische Obstbäume als Hochstamm oder Halbstamm

Apfelsorten, wie z. B.	Jakob Fischer Brettacher Kaiser Wilhelm
Birnen-Sorten, wie z. B.	Goldbirne Kornbirne Weitfelder Birne
Steinobst, wie z. B.	Bühler Frühzwetschge Hauszwetschge Wangenheims Frühzwetschge

1.2 Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellane
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehendorn	Prunus spinosa
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Blaugrüne Rose	Rosa vosagiaca
Zimt-Rose	Rosa majalis
Alpen-Hecken-Rose	Rosa pendulina
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Sal-Weide	Salix caprea
Schwarzer-Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana

Mindestqualität: Str. 2xv mind. 3 Tr. 60 - 100 cm

Im Ortsrandbereich ist ausschließlich autochthones (= gebietsheimisches) Pflanzenmaterial zulässig.

2. Grünordnung und Artenschutz

2.1 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen.

2.2 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 AGBGB) wird verwiesen.

2.3 Bezüglich der Herstellung bzw. Pflege der Pflanzflächen wird auf die Beachtung der DIN 18916 und 18919 hingewiesen.

2.4 Ansaaten auf öffentlichen und privaten Grünflächen

Die Grünflächen sind auf möglichst magerem Substrat mit einer arten- und blütenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung „Blumenwiesen“ aus anteilig 50% Kräutern und 50% Gräsern des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ anzusäen und extensiv zu pflegen. Das Saatgut darf nur zulässige Arten der Positivliste für gebietseigenes Saatgut der vorgenannten Ursprungsregion enthalten. Die extensive Pflege bedeutet: Mahd zweimal jährlich mit Abtransport des Mähgutes, keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, keine Saugmäher). Im direkten Einflussbereich der Straßen (Verkehrsbegleitgrün) ist auch eine „salzverträgliche Bankettmischung“ zulässig.

2.5 Entwicklung Hochstaudenflur auf privaten Grünflächen

Im Bereich der gehölzfreien Flächen ist auf ca. 30 % der Flächen auf gelockertem und weitgehend offenem Boden soll durch eine Initial-Ansaat mit einer arten- und blütenreichen, gebietsheimischen Saatgutmischung aus anteilig 100 % Kräutern des Ursprungsgebietes 16 „Unterbayerische Hügel- und Plattenregion“ entsprechend Positivliste für gebietseigenes Saatgut ein Hochstaudensaum entwickelt werden.

Die Hochstaudenflur ist durch Mahd in mehrjährigem Turnus ab 1.8. abschnittsweise zu pflegen. Um Insekten auch im Winter einen Rückzugs- und Überwinterungsort bereitzustellen, muss die Hälfte der Hochstaudensäume über den Winter stehen bleiben. Das Mähgut ist abzufahren.

2.6 Dachbegrünung

Bei Neubauten mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 15° ist eine Dachbegrünung zwingend vorgeschrieben. Bei der Planung der Dächer sind die DIN 18531, die Regeln für Abdichtungen mit Flachdachrichtlinie des Zentralverbandes des Dachdeckerhandwerks, der „Leitfaden Gebäude, Begrünung und Energie – Potentiale und Wechselwirkung“ und die „Dachbegrünungsrichtlinie“ der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau (FLL) zu beachten.

Zur Ansaat des soll die Regel-Saatgut-Mischung (RSM) 6.1 zur extensiven Dachbegrünung verwendet werden. Gründächer haben positive Auswirkungen auf die lufthygienischen und kleinklimatischen Bedingungen, verzögern den Abfluss von Niederschlagswasser (Entlastung der Kanalisation) und Schaffen Ersatzlebensräumen für Tiere und Pflanzen. Zudem dient es der Minimierung der negativen Auswirkungen der stark versiegelten Gewerbebauflächen.

2.7 Außenbeleuchtung

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen. Es ist daher insektenfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet:

- Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d.h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.
- vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,
- Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden.

Weitere Informationen: <https://www.umweltpakt.bayern.de/natur/fachwissen/174/einsatz-insektenfreundlicher-beleuchtungsanlagen>

2.8 Freiflächengestaltungsplan

Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und die Bepflanzung sind vom Bauherrn in einem Freiflächengestaltungsplan darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist. Dieser hat mindestens folgende Inhalte aufzuweisen:

- Lage und Höhenlage der Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen bezogen auf die natürlichen Geländehöhen;
- Höhenanschluss an die angrenzenden Grundstücke;
- Darstellung überbauter Flächen und Grünflächen sowie von evtl. geplanten Abgrabungen und/oder Aufschüttungen;
- Befestigte Flächen mit Materialverwendung;

- Festgesetzte Pflanzmaßnahmen mit Art, Qualität und Pflanzstandort;
- Einfriedungsverläufe und -arten inkl. Höhen
- Oberflächenentwässerungen mit Einzugsbereich;
- Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen;

3. Immissionen

3.1 Gewerbelärm

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Großmolkerei mit Anlieferung, Produktion und Lager- und Vertrieb sowie einem Blockheizkraftwerk und zugehörige Stellplätze für PKW und LKW. Direkt westlich angrenzend befindet sich eine Schreinerei und nördlich des Planungsgebietes liegt der Neubau der Gemeindehalle bzw. eines Dorfgemeinschaftshauses „Haus der Vereine“ als Veranstaltungsort sowie nordöstlich eine Hofstelle im Außenbereich.

Zur Neukontingentierung des bestehenden Gewerbegebietes und zur Vermeidung von Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte innerhalb und angrenzend an das Planungsgebiet wurden in einer schalltechnischen Untersuchung¹ Emissionskontingente für bestehenden Gewerbeflächen unter Beachtung der bestehenden Vorbelastungen berechnet. Diese Werte wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der festgesetzten Grenzwerte hat im Rahmen der vorhabenbezogenen Baugenehmigung zu erfolgen. Für die Ermittlung der Immissionskontingente sowie die Berechnung der Einwirkungen auf das Vorhaben wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen.

3.2 Landwirtschaftliche Immissionen

Direkt nordöstlich angrenzend an das Gewerbegebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb im Außenbereich. Im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen.

Die von der Landwirtschaft (Nutzflächen und Betriebsanlagen) ausgehenden Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen (einschließlich Viehbetrieb / landwirtschaftlichem Verkehr) sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten.

3.3 Kreisstraßen MN8 und MN32

Die Immissionen der MN8 und der MN32 sind zu berücksichtigen, es können keine Leistungen diesbezüglich gegenüber der Kreisbauverwaltung geltend gemacht werden.

4. Denkmalschutz

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches oder direkt angrenzend befindet sich an der A.-Ehrmann-Straße ein Baudenkmal (Nr. D-7-78-184-6) nach Art. 1 Abs. 2 BayDSchG. Dabei handelt es sich um ein spätmittelalterliches Kreuz aus Tuffstein. Im weiteren räumlich-funktionalen Umgriff sind keine zusätzlichen Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Das BLfD weist darauf hin, dass konkrete Baumaßnahmen, die sich auf die Substanz oder Erscheinung des Baudenkmals auswirken können bereits frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind und überdies einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

4.2 Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 BayDSchG.

¹ Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster: „Schalltechnische Untersuchung zur Änderung der Bebauungspläne mit der Bezeichnung „Millerweg und Millerweg II“ in der Gemeinde Oberschöneck, Landkreis Unterallgäu“ vom 14.04.2022

Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, 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. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

5. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.
- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.
- Auslegung des Hydrantenabstandes nach der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
- Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
- Auf das Merkblatt „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ wird verwiesen.

6. Gelände und Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Veränderungen der Geländeoberfläche bzw. Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Zusammenhang mit Baumaßnahmen lediglich in unbedingt erforderlichem Maße zulässig.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Oberbodenmieten sind gemäß u. g. technischer Regeln anzulegen und zu pflegen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten“ zu treffen. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 (Ausgabe Juni 2018), DIN 19731 „Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial“, DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“, DIN 18300 „Erdarbeiten“ zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.

Altlasten- / Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Bebauungsplangeltungsbereiches nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Das im Rahmen der Baugrunduntersuchung beprobte Material ist unbelastet und für die uneingeschränkte Verfüllung / Verwertung geeignet (Zuordnungskategorie Z0).

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bau arbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen. Anfallender Aushub ist aufgrund der innerörtlichen Lage vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

7. Niederschlagswasserbeseitigung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen sollte dezentral auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Grundsätzlich ist das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern und einer punktuellen Versickerung (z. B. über Rigolen, Mulden oder Sickerschächte) kann von Seiten des Landratsamtes, Sachgebiet Wasserrecht nur noch in begründeten Ausnahmefällen (geologische Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) zugestimmt werden.

Auf folgende Anforderungen und Richtlinien zur Niederschlagswasserbeseitigung wird verwiesen:

- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV
- Techn. Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser TRENGW
- DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser"
- DWA Arbeitsblatt A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser"
- DWA Arbeitsblätter A 100 "Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung" (ISiE)
- A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen".

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z. B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge/ Sickerrate in l/s
- Angabe der an eine Versickerungsanlage angeschlossenen Fläche in m²

Eine Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter darf nur erfolgen, sofern eine Versickerung aus hydrogeologischen Gründen nicht oder nur mit hohem Aufwand möglich ist.

Hierbei sind die "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer" (TREN OG) zu beachten. Sofern die Anforderungen der TREN OG nicht eingehalten werden, sind dem Landratsamt Unterallgäu für die Einleitung des Niederschlagswassers prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis vorzulegen.

Der Einbau von Regenwasserspeichern oder Zisternen zur Brauchwassernutzung (z. B. zur Toilettenspülung) wird empfohlen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände, Kanalarückstau) ausgesetzt. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung!

- Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
- Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

- Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird empfohlen einen Keller wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden.

8. Versorgungsleitungen

Der Schutzbereich von Erdkabeln beträgt 1,00 m beiderseits der Leitungstrasse und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

Da bei einer Beschädigung der Kabelleitungen Lebensgefahr besteht und es außerdem zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Auspflockungs-, Grab- und Baggarbeiten im Planungsbereich die aktuellen Kabelpläne bei der

LEW Verteilnetz (LVN)
Betriebsstelle Memmingen
Schweizer Ring 8-10
87700 Memmingen
Tel.: 08331/85 10
memmingen@lew-verteilnetz.de

zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Vor Beginn von Erschließungsarbeiten ist rechtzeitig mit dem jeweiligen Maßnahmenträger Verbindung aufzunehmen und ein Spartengespräch anzuberaumen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Auf die einschlägigen Vorschriften bei Arbeiten innerhalb des Leitungsschutzbereiches DIN VDE, DIN EN 50423 (vormals VDE-Vorschrift 0210), DIN VDE 0105, die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse sowie das Merkblatt zum Schutz erdverlegter Kabel wird verwiesen. Dieses ist abrufbar unter: https://geoportal.lvn.de/apak/static/Merkblatt_zum_Schutz_erdverlegter_Kabel.pdf.

9. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

10. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim zuständigen Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung beantragen.

11. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Oberostendorf und dem Planungsbüro Daurer + Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung „**Millerweg 3**“ im Bereich des südlichen Ortsrandes von Oberschöneck.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Oberschöneck hat in seiner Sitzung am 13.07.2023 die Änderung und Zusammenführung der Bebauungspläne „Millerweg“ und „Millerweg 2“ und damit die Aufstellung des Bebauungsplanes „Millerweg 3“ beschlossen. Der dazugehörige Aufstellungsbeschluss wurde mit Anschlag an die Amtstafel vom 21.08.2023 und im Internet ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der **TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom 13.07.2023 vom 28.08.2023 bis 29.09.2023 im Gemeindeamt Oberschöneck und im Bauamt der VG Babenhausen (Erdgeschoss) vorgehalten.

Des Weiteren wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 13.07.2023 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom 13.07.2023) auf der gemeindlichen Website (www.ober schoenegg.de) eingestellt. Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 21.08.2023 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB)

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit dem Satzungstext und der Begründung mit Umweltbericht in der Fassung vom __.__.2023 vom __.__.2023 bis __.__.2023 im Gemeindeamt Oberschöneck und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Babenhausen in Babenhausen öffentlich ausgelegt.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat mit Sitzung vom __.__.2023 gebilligte Entwurfsplan mit Satzung und Begründung (Stand vom __.__.2023) auf der gemeindlichen Website (www.ober schoenegg.de) eingestellt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom __.__.2023 hingewiesen.

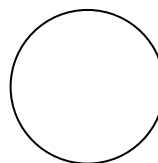
Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Oberschöneck hat gem. § 10 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom __.__.202x den Bebauungsplan "Millerweg 3" mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" in der Fassung vom __.__.202x, redaktionell ergänzt am __.__.202x, als Satzung beschlossen.

Oberschöneck, den

Gemeinde Oberschöneck



.....

Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

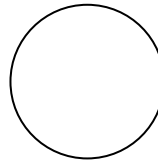
AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus den textlichen Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seite 1 bis XX), der Planzeichnung und Begründung (Seite 1 bis XX), jeweils in der Fassung vom __.__.2023, redaktionell ergänzt am __.__.2023 dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Oberschönegg, den

Gemeinde Oberschönegg



.....

Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

RECHTSKRAFT

Der Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2023.

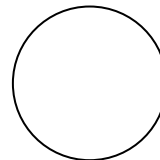
Hinweise:

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Oberschönegg, den

Gemeinde Oberschönegg



.....

Günther Fuchs, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse

Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Anna-Lina Risse
B. Eng. Landschaftsarchitektur