

Gemeinde Schwangau

Landkreis Ostallgäu

Bebauungsplan Nr. S 9 „Römerweg“

in der Fassung vom 01.07.2019

Inhalt:

Satzung

Planzeichnung des Bebauungsplans M = 1 : 1.000

Begründung

| | |
|--|---|
| Auftraggeber Gemeinde Schwangau Münchener Straße 2 87645 Schwangau | Tel.: 08362.8198.0 Fax: 08362.8198.50 |
| 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 |
| Planung Grünordnung: Dipl.-Ing. (Univ.) Helmut Rösel, Landschaftsarchitekt, Landschaftsökologe Brunnener Straße 12 86511 Schmiechen | Telefon/Fax: 08206.1873 Email: roesel-la@bayern-mail.de Web: www.roesel-landschaftsarchitekt.de |

Die Gemeinde Schwangau erlässt aufgrund des § 2 Abs.1 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2017 (GVBl. S. 375) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796) BayRS 2020-1-1-I, zuletzt durch Art. 17a Abs. 2 des Gesetzes vom 13. Dezember 2016 (GVBl. S. 335) geändert, folgenden Bebauungsplan

Nr. S 9 „Römerweg“

als

Satzung

§ 1

Inhalt des Bebauungsplans

Der gegenständliche Bebauungsplan umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 966, 966/1, 966/2, 966/3, 966/4, 966/5, 964, 964/1, 964/2, 964/3, 964, 964/4 und die Teilflächen (TF) der Flurnummern 965 (TF), 967 (TF) und 970 (TF), Gemarkung Schwangau. Der genaue Geltungsbereich ist dem untenstehenden Lageplan zu entnehmen. Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften (Textteil) und der Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 06.05.2019. Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der selben Fassung beigelegt.

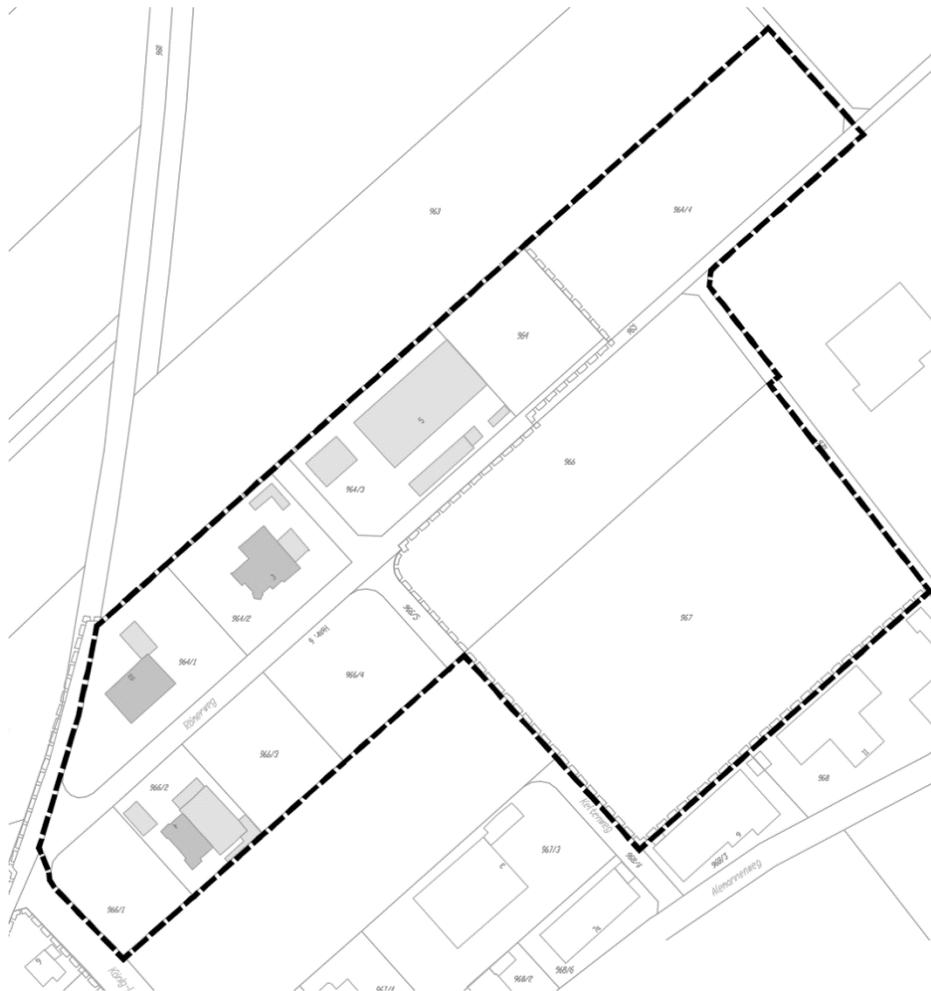


Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

§ 2 Art der baulichen Nutzung

1. Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt als
 - 1.1 Gewerbegebiet (GE und GE-E) im Sinne des § 8 BauNVO.
 - 1.2 Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB, mit Zweckbestimmung: Feuerwehr,
Für die Abstandsflächenregelung gilt hier 0,25 H.
Betriebsleiterwohnungen sind in der Fläche für Gemeinbedarf ausgeschlossen.
2. Im gesamten Gewerbegebiet sind gemäß § 1 Abs.5 BauNVO nicht zulässig:
Betriebe und Anlagen, die in erheblichen Umfang luftverunreinigende Stoffe emittieren und deshalb einer Genehmigung nach § 4 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in Verbindung mit der 4. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bedürfen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Einzelhandelsbetriebe jeder Art ausgeschlossen.
Ausgenommen sind dabei Verkaufsflächen, sofern sie mit einem Handwerksbetrieb in Verbindung stehen und 350 m² nicht überschreiten.
3. Gemäß § 1 Abs.4 BauNVO wird das Gewerbegebiet in GE und GE-E gegliedert:
 - 3.1 Für diese im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilflächen werden als höchstzulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel Werte festgesetzt: Die Abgrenzung ergibt sich aus den Darstellungen in der Bebauungsplanzeichnung.

Innerhalb der festgesetzten Gebiete sind nur solche Anlagen und Betriebe zulässig, die zusammen mit den Lärmbeiträgen des zugehörigen Verkehrs die zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.
 - 3.2 Von den Betrieben, die sich innerhalb der mit GE und GE-E bezeichneten Flächen ansiedeln, ist mit dem Bauantrag ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen, das die Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel nachweist. Dasselbe gilt auch für genehmigungspflichtige Nutzungsänderungen. Hiervon kann auf Antrag abgesehen werden, wenn keine relevanten Lärmimmissionen von dem beantragten Vorhaben zu erwarten sind.
 - 3.3 Innerhalb der mit GE und GE-E bezeichneten Flächen sind Tankstellen nach § 8 Abs.2 Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
4. Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden für das Gewerbegebiet Bestandteil dieser Satzung und können im GE ausnahmsweise zugelassen werden. Ausnahmsweise können im Teilgebiet GE-E Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zugelassen werden. Die übrigen Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
 - 4.1 Innerhalb des Gebietes GE-E sind Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Geschosshöhen, Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) bestimmt.
2. Die eingetragenen Zahlen gelten als Obergrenzen im Sinne des § 17 BauNVO.

3. Im Gewerbegebiet beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m, bei der Fläche für den Gemeinbedarf beträgt sie 9,60 m, Die Wandhöhe ist die Distanz zwischen Oberkante natürlichem Gelände und Verschneidung der Oberkante Dachhaut mit der Verlängerung der Außenwand, gemessen an der Traufseite.
4. Für betriebsbedingte untergeordnete Gebäudeteile wie Kranbahnanlagen, Spänebunker, Aufzugsschacht, Schlauchturm oder dgl. kann die vorgeschriebene Wandhöhe ausnahmsweise um bis zu 5 m überschritten werden. Dies gilt auch, wenn die vorgenannten Gebäudeteile nicht im Hauptgebäude integriert sind. Voraussetzung hierfür sind betriebstechnische Erfordernisse. Diese Gebäudeteile müssen dem Hauptgebäude in Größe und Gestaltung untergeordnet bleiben.

§ 4 Bauweise

1. Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs.1 und 2 BauNVO.
2. Ausnahmen:
 - 2.1 Gewerbegebiet:
Sofern besondere betriebliche Gegebenheiten Gebäude über 50,0 m Länge erforderlich machen, sind die Baukörper entsprechend zu gliedern, z.B. dadurch, dass mindestens nach 40,0 m Baukörperlänge beispielsweise ein eingeschossiger oder dgl., mindestens 10,0 m langer und deutlich schmalerer Verbindungstrakt eingeschoben wird. Die Gestaltung dieses Zwischengliedes ist dem des Hauptgebäudes deutlich untergeordnet auszuführen. Diese abweichende Bauweise erfordert eine Genehmigung durch die Gemeinde als Ausnahme.

§ 5 Größe der Baugrundstücke

Baugrundstücke müssen im Gewerbegebiet mindestens 1200 m² groß sein.

§ 6 Garagen

1. Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden.
2. Von der Straßenbegrenzungslinie haben Garagen einen Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.
3. Garagen in Kellergeschossen sind nur als unterirdisches Garagengeschoss zulässig.
4. Bei beidseitigem Grenzanbau sind die Garagen einschließlich der Nebengebäude einheitlich zu gestalten: Sie sind in Dachform, -neigung und -eindeckung und der äußeren Gestaltung aneinander anzupassen.
5. Stellplätze und Vorplätze vor Garagen sollten, wenn möglich mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebildet werden, die eine weitgehende Oberflächenversickerung gewährleisten. Sie sind mit Bäumen der Artenliste 1 oder 2 gemäß § 12 dieser Satzung zu gestalten. An Parkflächen entlang von öffentlichen Straßen ist für je fünf Stellplätze ein großkroniger Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.
6. Im Übrigen gilt die gemeindliche Stellplatz- und Garagensatzung in der jeweils gültigen Fassung.

§ 7 Gestaltung der Gebäude

1. Für sämtliche Gebäude sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 16° bis 24° sowie Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig.

Die Dacheindeckung hat bei Satteldächern grundsätzlich mit Dachziegeln oder Betondachplatten in naturziegelroter Farbe zu erfolgen. Dacheindeckungen sind insbesondere mit schwarzbraunen oder schwarzgrauen Dachplatten sowie mit Wellplatten unzulässig. Eine Dacheindeckung mit naturfarbenen Holzschindeln ist zulässig.

Pultdächer können auch mit Blech eingedeckt werden. Ansonsten kann eine Blecheindeckung ausnahmsweise zugelassen werden, wenn dies aus technischen Gründen erforderlich ist. Das Blech ist in dunkelbraunem oder dunkelgrünem Farbton zu streichen. Kupferblecheindeckungen sind ohne Anstrich zulässig.

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen deren Dachneigung angepasst sein und dürfen die Dachfläche nicht wesentlich überragen.

2. Bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen darf der Kniestock nicht über 0,50 m hoch ausgebildet werden. Als Maß gilt die senkrechte Entfernung von Oberkante Rohdecke bis Oberkante Fußpfette, gemessen in der Verlängerung der Innenkante der Umfassungsmauer. Abweichungen werden im Sinne der Ausnahmeregelung zu § 3 Ziffer 3 und § 7 Ziffer 1 dieser Satzung zugelassen.
3. Der Dachüberstand muss bei Satteldächern an der Traufseite der Gebäude mindestens 1,00 m, an der Giebelseite mindestens 1,50 m betragen; bei Pultdächern, Garagen und Nebengebäuden mindestens 0,60 m betragen.
4. Die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens darf höchstens 0,30 m über der Oberkante der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie liegen, ausgenommen sind Gebäudeteile mit notwendigen Rampen.
5. Bei der Außengestaltung sind nur verputzte Fassaden und Außenwände mit weißem Anstrich zulässig. Alle Seiten des Gebäudes sind mit der gleichen Farbe zu streichen. Unruhige Putzstrukturen sind zu vermeiden. Holzverschalung ist zulässig.
6. Im Übrigen gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

§ 8 Werbeanlagen

1. Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen bedürfen einer Ausnahme.
2. Werbeanlagen dürfen nicht freistehend, sondern müssen den Gebäuden zugeordnet sein.
3. Die Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als 3,00 m über dem Erdgeschossfußboden angebracht werden.
4. Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, auffallende Leuchtfarben dürfen keine Verwendung finden.
5. Beleuchtung der Werbeanlagen ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft. Insbesondere darf die Ausleuchtung eines Betriebes oder einer Werbeanlage nicht dazu führen, dass eine Erleuchtung der Traufe des Ortsganges/Giebels sowie der äußeren Dachflächen sichtbar ist.
6. Werbeanlagen auf und an dem Dach sind unzulässig.

§ 9 Einfriedungen

1. Als Einfriedung an den öffentlichen Verkehrsflächen und unbebauten Grundstücken sind nur zulässig:
 - 1.1 Holzzäune aus senkrechten Latten, nicht höher als 1,20 m über den Anschnitt der Verkehrsfläche an die Einfriedung. Bei Verwendung von Beton- oder Metallpfosten müssen diese 0,15 m niedriger als der Zaun sein; der Zaun muss vor den Pfosten durchlaufen.
 - 1.2 Im Gewerbegebiet sind außer der in Abs. 1.1 beschriebenen Ausführung auch Metallzäune mit Stahlrohrpfosten bis 2,00 m Höhe zulässig, soweit sie betrieblich bzw. versicherungstechnisch in dieser Höhe erforderlich sind.
2. Im Übrigen gilt die gemeindliche Satzung über örtliche Bauvorschriften in der jeweils gültigen Fassung.

§ 10 Lagerplätze

1. Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, um die größtmögliche Versickerungsfähigkeit des Bodens zu gewährleisten. Ausnahmsweise können für Rohflächen und Lagerplätze aus Umweltschutzgründen (Boden, Grundwasser) auch versiegelnde Befestigungen (Asphalt/Beton) verwendet werden.
2. Lagerflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Fläche bzw. der mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung umgrenzten Flächen eingerichtet werden.
3. Die Höhe der Ablagerungen darf 3,00 m nicht überschreiten.
4. Kies- und Humusaufschüttungen sind nur bei nachweisbar kurzfristiger Zwischenlagerung erlaubt.
5. Schrottplätze sind nur in Lagerhallen bzw. entsprechend geeigneten Gebäuden zulässig.
6. Lagerplätze sind durch einen Sichtschutz von min. 2 m Höhe optisch abzuschirmen.
7. Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig.

§ 11 Sichtdreiecke

Die in die Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen jeder Art, wie Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,90 m über Straßenoberkante freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Garagenvorplätzen sowie Zu- und Ausfahrten ist im Sichtdreieck unzulässig. Einfriedungen dürfen im Sichtdreieck höchstens 0,90 m hoch sein. Bäume mit einem Astansatz von mindestens 2,50 m über Straßenoberkante dürfen innerhalb des Sichtdreieckes gepflanzt werden.

§ 12 Festsetzungen der Grünordnung

1. Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern standortgerechte Arten zu bepflanzen und in dieser Weise zu erhalten. Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das Notwendige zu begrenzen.
2. Vertikale Fassadenabschnitte ohne Öffnungen sind zumindest 50 % mit Rank- bzw. Kletterpflanzen dauerhaft zu beranken.

3. Zwischen den einzelnen Baugrundstücken ist jeweils ein insgesamt 5 m breiter (2,5 m je Grundstück) Grünstreifen mit einer mindestens 1,5-reihigen Heckenstruktur mit Sträuchern der Artenliste 3 herzustellen. An diesem Streifen ist mindestens je 12 m ist ein Baum nach Artenliste 2 zu pflanzen.
4. An Parkflächen entlang von öffentlichen Straßen ist für je fünf Stellplätze ein großkroniger Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.
5. Durch Festsetzungen nach § 9 Satz 1 Nr. 25b) BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und erforderlichenfalls zu ersetzen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist dieser Vegetationsbestand durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
6. Die in der Bebauungsplanzeichnung vorgesehenen Bäume und Gehölze müssen bis spätestens zum 01. Mai des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Jahres gepflanzt werden. An den festgesetzten Stellen sind Bäume bzw. Sträucher der nachfolgenden Artenlisten zu pflanzen.
7. Der Mindeststammumfang bei Laubbäumen beträgt 0,18 m.
8. Hinweis:
Die vorgesehene Nutzung der Freiflächen und deren Bepflanzung ist vom Bauherrn in einem besonderen Freiflächengestaltungsplan, mindestens im Maßstab 1 : 200 mit Bepflanzungsschema darzustellen, der mit dem Bauantrag einzureichen ist, siehe auch Art.5 BayBO.
9. Die Bäume und Gehölze sind aus folgenden Arten auszuwählen.
(mit „*“ markierte Arten fallen unter das Forstvermehrungsgutgesetz)

Artenliste 1

Bäume Hochstamm: Stammumfang 18 – 20 cm

Spitzahorn (*Acer platanoides*)*

Winterlinde (*Tilia cordata*)*

Sommerlinde (*Tilia Platyphyllos*)*

Stiel-Eiche (*Quercus robur*)*

Artenliste 2

Bäume Hochstamm: Stammumfang 18 – 20 cm

Solitärpflanzen 3 x vorkultiviert mit Ballen

Hainbuche (*Carpinus betulus*)*

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)

Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

heimische Obstbäume

Artenliste 3

Sträucher 2 x vorkultiviert ohne Ballen: 100 – 125 cm

Kornelkirsche (*Cornus mas*)

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Hasel (*Corylus avellana*)

Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Liguster (*Ligustrum vulgare*)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

Schneeball (*Viburnum lantana*)

Heimische Obstbäume

Obstbaumhochstämme bzw. –halbstämme bei identischer Wuchsleitung.

10.

Ausgleich:

Zum Ausgleich der Eingriffe wird ein rechnerischer Bedarf von 5.303 m² ermittelt. Der Kompensationsbedarf wird auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 1956/9 und 1956/10, alle Gemeinde und Gemarkung Schwangau, von insgesamt 5.320 m² mittels der Anlage von hutewaldartigen Strukturen realisiert.

Detaillierte Ausführungen hierzu sind in der Begründung und im beigefügten Umweltbericht enthalten, der Bestandteil dieser Bebauungsplanung ist.

Der (Hute-)Waldcharakter der Flächen muss langfristig erhalten bleiben. Dazu sind ausfallende Altbäume durch Pflanzung oder durch Belassen von Naturverjüngung zu ersetzen. Diese Jungbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Wild- und Weideverbiss zu schützen.

Es gilt der Plan über die Ausgleichsflächen von Herrn Dipl. Ing Helmut Rösel mit Stand 9. Oktober 2017, der dem Bebauungsplan beiliegt.

§ 13 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser ist an Ort und Stelle breitflächig zur Versickerung zu bringen.

§ 14 Denkmalschutz

Hinweis:

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

§ 15 Immissionsschutz

- Im Bereich des Bebauungsplans gelten die nachfolgend festgesetzten höchstzulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegel, siehe auch schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Umwelttechnik TECUM, vom 8. Mai 2017, Nr. 17.014.1/F, die Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplans ist.

GE, Gewerbegebiet mit eingeschränkten Geräuschemissionen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} (Flächenbezug für die Schalleistung: 1 m²) nach DIN 45691, Dezember 2006, weder tagsüber (06- 22 Uhr) noch nachts (22- 06 Uhr) überschreiten:

| Teilfläche | Emissionskontingente L_{EK} | |
|------------|-------------------------------|-------------------|
| | in dB(A) | |
| | tags (6-22 Uhr) | nachts (22-6 Uhr) |
| TF 1 | 59 | 40 |
| TF 2 | 59 | 40 |
| TF 3 | 59 | 45 |
| TF 4 | 60 | 45 |
| TF 5 | 56 | 40 |
| TF 6 | 57 | 45 |
| TF 7 | 59 | 45 |
| TF 8 | 60 | 50 |

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens und auch bei der Planung eines Vorhabens, das vom Genehmigungsverfahren freigestellt ist, ist die Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente durch Vorlage einer schalltechnischen Untersuchung gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691, Dezember 2006, nachzuweisen. Ausgenommen davon sind offensichtlich geräuscharme Nutzungen wie Bürogebäude, Wohngebäude, etc. sowie das Feuerwehrgebäude.

§ 16 Hinweise und Empfehlungen

1. Immissionsschutz-Verordnung

1.1 Die Ruhezeiten der Immissionsschutzverordnung der Gemeinde Schwangau entsprechend der jeweils gültigen Fassung sind einzuhalten.

1.2 Die DIN-Norm ist im Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erschienen. Sie ist beim Deutschen Patent- und Markenamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Emissionskontingente dienen dazu, die schalltechnische Verträglichkeit der gewerblichen Nutzungen mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu gewährleisten. Sie stellen jedoch den Betrieb nicht davon frei - insbesondere bei Immissionsorten auf den benachbarten Grundstücken die Anforderungen der TA Lärm 1998 (Immissionsrichtwerte tags/nachts) einzuhalten.

Festgesetzte Emissionskontingente für die Nachtzeit von weniger als 50 dB(A) (Bezugsfläche für die Schalleistung: 1 m²) bedeuten, dass in der Regel nachts im Freien nicht gearbeitet werden darf (z.B. Ladearbeiten). Auch bei den max. festgesetzten Nacht-Emissionskontingenten von 50 dB(A) ist für den nächtlichen Betrieb im Freien darauf zu achten, dass durch geeignete Stellung der Baukörper eine Abschirmung gegenüber den schutzbedürftigen Nutzungen sichergestellt ist.

2. Landwirtschaft

Die von der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Emissionen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftungsform zu erwarten sind, sind unvermeidlich und müssen geduldet werden. Dazu gehören auch die Weidehaltung, die Ausbringung von organischem Dünger und sonstiger Verkehr mit Maschinen.

3. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

3.1 Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie nach den Umständen möglich und zumutbar zu halten.

3.2 Es sind sämtliche Wertstoffe, die in einem Betrieb regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.3 Soweit Abfälle auf den anschlusspflichtigen Grundstücken 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 Ostallgäu zu überlassen.

3.4 Sofern in den Gewerbebetrieben mit wassergefährdenden Stoffen (Treibstoffe, Öle, Lacke, Reinigungsmittel etc.) umgegangen wird, ist deren Lagerung beim Landratsamt Ostallgäu anzuzeigen.

4. Versorgungsleitungen:

Im Plangebiet sind alle Versorgungsleitungen, insbesondere für Strom, Telefon, Fernsehen etc. nur als Erdkabel erlaubt.

5. Altlasten:

Der vorliegende Bebauungsplan / Flächennutzungsplan "Gewerbegebiet zwischen B17 | Münchener Straße, Krehtalweg und Keltenweg" wurde in Bezug auf Altlasten und Altablagerungen überprüft.

Nach den bei der Unteren Bodenschutzbehörde vorliegenden Unterlagen befinden sich im Geltungsbereich des Planes keine altlastverdächtigen Ablagerungen.

6. 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.
- Für die Ausführungsplanung empfehlen wir die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept, wobei eine möglichst hohe Verwertung innerhalb der Baufläche anzustreben ist. Für alle anfallenden Erdarbeiten sind die allgemein geltenden Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials anzuwenden.
- Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und auf eine fachlich möglichst hochwertige Verwendung der "Böden" (Ober- und Unterboden) hinzuwirken.
- Informationen und Hilfestellung zum Thema Bodenschutz beim Bauen, bietet der Leitfaden für die Praxis des Bundesverbandes Boden (BVB) "Bodenkundliche Baubegleitung BBB".
7. DIN-Normen
Die in der Satzung erwähnten DIN-Normen liegen in der Gemeinde Schwangau vor. Planbetroffene können sich im Verwaltungssitz Kenntnis über deren Inhalt verschaffen.

§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Nr. S 9 „Römerweg“ tritt mit der Bekanntmachung in Kraft. Der Bebauungsplan Nr. S 5 „Gewerbegebiet zwischen B 17/Münchener Straße und Krehtalweg/Keltenweg“ tritt im gegenständlichen Bereich außer Kraft.

Schwangau, den
Gemeinde Schwangau

Stefan Rinke,
Erster Bürgermeister