

- Teil B -

Markt Welden
Landkreis Augsburg



Bebauungsplan Nr. 36
„Haldenloh III“

- ENTWURF -

T E X T T E I L

Vom 17.04.2018

geändert am:
25.09.2018

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Marktgemeinde Welden erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 und der §§ 9 und 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden Bebauungsplan als Satzung:

1. Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Baugebiet „Haldenloh III“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung (Teil A) vom 25.09.2018, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan „Haldenloh III“ bildet.

2. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Haldenloh III“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

3. Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 festgesetzt.

zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, wobei reine Lagerplätze ohne zugehöriges Betriebsgebäude auf dem Baugrundstück unzulässig sind, und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind in die Betriebsgebäude zu integrieren. Eigenständige Wohngebäude sind nicht zulässig. Pro Gewerbebetrieb ist maximal eine Wohnung der o.g. Art zulässig, wobei die Geschossfläche der Wohnung 40 % der tatsächlichen Geschossfläche des Gewerbebetriebes nicht überschreiten darf.

nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsnutzungen, mit Ausnahme der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben und produzierenden Gewerbebetrieben, sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden.

4. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Gewerbegebiet (GE) ist in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

6. Abstandsflächen

Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen zu beachten.

7. Höhenlage neuer Gebäude

- 7.1** Die Oberkante der Erdgeschossrohfußböden neuer Gebäude darf maximal 0,40 m über der Straßen-/Gehweghinterkante der zur Fassade des jeweiligen Gebäudes nächstgelegenen Erschließungsstraße bzw. Gehweg liegen, jeweils gemessen in der Gebäudemitte.
- 7.2** Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximale Gebäudeoberkante, bezogen auf die Erdgeschossrohfußböden neuer Gebäude, darf durch untergeordnete Aufbauten (Kamin, Oberlicht) um maximal 1,50 m überschritten werden. Oberer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (OK) ist der höchste Punkt der äußeren Dachhaut. Maßgebend für die Gesamthöhe ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei Satteldächern der First und bei Pultdächern die höhere Gebäudeseite.
- 7.3** Die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen ist grundsätzlich zulässig. Die zulässige Gebäudeoberkante (OK) darf durch diese Anlagen um maximal 0,50 m überschritten werden.

8. Gestaltung

- 8.1** Im Gewerbegebiet (GE) sind ausschließlich Flachdächer und geneigte Sattel- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von bis zu 30° zulässig.
- 8.2** Lagerhallen müssen zu öffentlichen Straßen hin mit Außenwänden versehen werden.
- 8.3** Im Gewerbegebiet sind mindestens 80 % der Fassadenfläche der zu öffentlichen Straßen hin ausgerichteten Fassaden als verputzte Fassade, mit Holz- oder Blechverschalung oder mit unstrukturierten Sandwichelementen in hellen Farbtönen auszuführen.
- 8.4** Für die Standorte der Abfall- und Wertstoffbehälter außerhalb von Gebäuden sind pergolenähnliche Einhausungen aus Stahl/Holz vorzusehen, die mit Kletterpflanzen zu begrünen sind.

9. Einfriedungen

- 9.1** Die Höhe der Einfriedung der privaten Flächen gegen die öffentliche Verkehrsfläche darf 1,50 m über Hinterkante der anliegenden Erschließungsstraße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Sockel sind unzulässig.
- 9.2** Die Einfriedungen sind aus senkrechten Holzlattenzäunen, Stabgitterzäunen oder als Heckenabgrenzung herzustellen.
- 9.3** Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Metallgitterzäune bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn sie mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt bzw. mit Kletterpflanzen begrünt werden.

10. Garagen und Stell- und Parkplätze

- 10.1** Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 10.2** Die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sind vollständig auf dem jeweiligen Grundstück einzurichten.
- 10.3** Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garagen-einfahrten, Park-, Stell- und Lagerplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z. B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.
Versiegelungen der Geländeoberflächen sind nur dort zulässig, wo dies aus technischen Gründen unumgänglich ist.

11. Grundwasserschutz

- 11.1** Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist, sofern die Versickerungsfähigkeit und notwendige Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen

zum Umgang mit Regenwasser“ unter Berücksichtigung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV zur Versickerung zu bringen.

11.2 Niederschlagswasser aus Zu- und Abfahrtsstraßen sowie befestigten Warenanlieferungsbereichen sowie sonstiges verschmutztes Niederschlagswasser ist durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten und gereinigt über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 zur Versickerung zu bringen.

11.3 Bei Betrieben, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen oder bei denen mit dem Ablaufen/-tropfen von derartigen Stoffen zu rechnen ist, müssen entsprechende Rückhalte- und Behandlungseinrichtungen auf den betroffenen Grundstücken erstellt werden. Das gereinigte Niederschlagswasser ist anschließend über geeignete Sickeranlagen nach Regelwerk DWA-A 138 zur Versickerung zu bringen.

12. Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

12.1 Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum I. oder II. Wuchsklasse gemäß der Artenliste a) oder b) zu pflanzen. Bei der Errichtung von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ist je 5 Stellplätze ein weiterer standortgerechter Laubbaum I. Wuchsklasse der Artenliste a) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.

12.2 Bei Flachdächern und bis zu 10° geneigten Dächern wird eine extensive Dachbegrünung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern empfohlen.

12.3 Die Grünflächen entlang der neu geplanten Erschließungsanlagen sind in Anlehnung an das in der Planzeichnung dargestellte Gestaltungsprinzip mit standortgerechten Laubbäumen einer Art gemäß Artenliste a) oder b) zu bepflanzen.

12.4 Für die durch Planzeichen und nach Punkt 12.1 und 12.3 festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflanzzeitpunkt und Erhaltung der Pflanzung zu beachten. Von den Standorten der festgesetzten Bäume

kann in geringem Umfang abgewichen werden.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I

*Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
*Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
*Winter-Linde	Tilia cordata
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II

Feld-Ahorn	Acer campestre
Birke	Betula pendula
*Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Wild-Apfel	Malus sylvestris
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
<i>*Obstgehölze als Hochstamm oder Halbstamm</i>	
<i>*für eine straßenbegleitende Bepflanzung geeignete Bäume</i>	

c) Sträucher

Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

d) Geschnittene Hecken

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus silvatica
Liguster	Ligustrum vulgare

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4 mal verpflanzt,

Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 12 - 14 cm

bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus extra weitem Stand

Sträucher:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von 80 cm haben.

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Bäume kann im Rahmen der Ausführungsplanung in geringem Umfang abgewichen werden.

Die privaten und öffentlichen Grünflächen können durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücken ist spätestens mit Beginn der jeweiligen Nutzung umzusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind artgleich, in gleicher Qualität und Größe zu ersetzen.

Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist

im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

Schutz bestehender Gehölze

Vorhandener Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Bau- und evtl. Rückbaumaßnahmen wirksam zu schützen.

Hinweise

Für weitere Gehölzpflanzungen, die nicht im Plan festgesetzt sind, sollen bevorzugt ebenfalls die in der Artenliste aufgeführten Arten verwendet werden. Koniferen und exotisch wirkende Gehölze sind zu vermeiden.

Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Oberbodenarbeiten sind die Richtlinien der DIN 18 320, DIN 18 915 und DIN 18 300 zu beachten.

DIN 18 320: Grundsätze des Landschaftsbaus

DIN 18 915: Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke

DIN 18 300: Erdarbeiten

12.5 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff aus dem geplanten Gewerbegebiet eine Kompensationsfläche von 1,60 ha nötig. Der Ausgleich kann in einer Grö-

ße von 1,15 ha auf den im Plangebiet dargestellten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erfolgen. Zum Ausgleich werden demzufolge zusätzlich externe Flächen in einer Größenordnung von insgesamt 0,45 ha im Gemeindegebiet Welden naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan Nr. 36 planungsrechtlich zugeordnet.

Interne Ausgleichsfläche

Auf den innerhalb des Plangebietes in der Planzeichnung als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellten Flächen ist auf einer Flächengröße von ca. 1,15 ha eine extensive Mähwiese mit vereinzelt Hochstamm-Pflanzungen (Obstbäume) und der Anlage von Heckenstrukturen vorzusehen. Zudem sind an den in der Planzeichnung dargestellten Standorten temporäre Laichgewässer für Amphibien herzustellen.

Maßnahmen:

- A1 - Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden.
- A2 - Pflanzung von 30 Obstgehölzen als Baumreihe gemäß Planzeichnung (Teil A). Sortenauswahl gemäß Artenliste b) (bevorzugt Vogel-Kirsche und Wild-Apfel). Mindestqualitäten: Hochstamm, 3mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, StU 10-12 cm. Pfählung und Ausstattung der Pflanzungen mit Verbisschutz.
- A3 - Anlage von sieben flachen, temporären, im Süden 15 m² bis 30 m² und im Norden 50 m² bis 60 m² großen Laichgewässern für Gelbbauchunke und Laubfrosch gemäß Planzeichnung (Teil A). Die Gewässer sind so anzulegen, dass eine möglichst lange Besonnungszeit ermöglicht wird. Punktueller Ausbringen von Strukturelementen (Totholz) in der Nähe der Laichgewässer. Die Randbereiche der Laichgewässer sind gehölzfrei zu halten. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.
- A4 - Entwicklung von vier naturnahen, standortgerechten Heckenstrukturen mittlerer bis feuchter Standorte mit einer Flächengröße

ße von je etwa 100 m² durch Pflanzung. Verwendung von ausschließlich Sträuchern aus autochthonen Herkunftsgebieten der Artenliste c). Strauchpflanzung 2-reihig (Reihenabstand 1,5 m) im Dreiecksverband (Pflanzabstand 1,3 m). Pflanzqualität mind.: verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm. Wildschutzzaun (bzw. Verbissschutz) optional.

Pflege:

- Mahd der Wiesenbereiche (A1) zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) mit Abtransport des Mahdgutes. Mind. 5 Schröpfschnitte im ersten Jahr der Ansaat. Einhaltung eines jährlich wechselnden Brache-Anteils von 20%.
- Aufbau-, Erziehungs- und Pflegeschnitte der Obstbäume (A2) je nach Erforderlichkeit, insbesondere in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung. Die Obstgehölze sind bedarfsgerecht zu wässern.
- Fachgerechte Bestandspflege der Gehölzpflanzungen (A4) außerhalb der Vegetationszeit durch abschnittswisen Rückschnitt (max. 1/3 der Gehölzfläche). Erforderlichkeit, Zeitpunkt und Häufigkeit in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Ansaat (A1) ist im Jahr der Baufeldfreimachung umzusetzen, die Gehölzpflanzungen (A2, A4) und die Herstellung der temporären Laichgewässer (A3) in der darauf folgenden Pflanzperiode.

Externe Ausgleichsfläche (TF Fl.Nr. 1403, Gemarkung Welden; Teilplan 2)

Als externe Fläche steht eine gemeindeeigene Fläche auf Weldener Flur (Fl. Nr. 1403) ca. 2 km westlich des Eingriffs zur Verfügung, die dem Bebauungsplan Nr. 36 planungsrechtlich zugeordnet wird (siehe Teilplan 2).

Der östliche Teil des Grundstückes Fl. Nr. 1403 ist bereits dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 als Ausgleichsfläche planungsrechtlich zugeordnet. Die diesbezüglich festgelegten Ausgleichs- und Pflegemaßnahmen werden für den Bebauungsplan Nr. 36 „Haldenloh III“ aufgegriffen und in Richtung Westen fortgesetzt. Dabei ist die derzeit landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche zu einem ökologisch hochwertigen Biotopkomplex aus extensiven Wiesen- und Saumbereichen mit artenreichen Laubgehölzen und Streuobstwiesenanteil zu entwickeln.

Maßnahmen:

- A1 - Anpflanzung einer Gehölzinsel mittlerer bis trockener Standorte mit stufig aufgebauten Randbereichen auf einer Gesamtfläche von etwa 380 m². Variierende Breite von ca. 5 - 15 m. Verwendung ausschließlich heimischer Laubgehölze (autochthoner Herkunft) aus überwiegend Sträuchern und vereinzelt Bäumen (Mindestqualitäten: Bäume = Hochstamm, mit Drahtballierung, StU 12-14 cm; Sträucher = verpflanzte Sträucher, mind. 4 Triebe, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm). Strauchpflanzungen in Reihen bei Reihenabstand 1,5 m und Pflanzabstand 1,3 m. Die Pflanzungen sind in den ersten 5 Jahren mit einem Wildschutzzzaun gegen Verbiss zu schützen. Dieser ist anschließend vollständig zurückzubauen.
- A2 - Pflanzung von 8 Obstgehölzen als kleine Streuobstgruppe im Abstand von ca. 15 - 20 m zueinander. Regionaltypische Sortenauswahl. Mindestqualitäten: Hochstamm, 3mal verpflanzt, extra weiter Stand, mit Drahtballierung, StU 10-12 cm. Pfählung und Ausstattung der Pflanzungen mit Verbisschutz.
- A3 - Ausbringen von regionaltypischem Saatgut bevorzugt durch „Impfung“ aus geeigneten Spenderflächen zur Entwicklung einer extensiven Mähwiese auf etwa 3.540 m² der Ausgleichsfläche. Alternativ kann regionaltypisches Saatgut aus anerkannten Herstellungsbetrieben (Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 01 Blumenwiese oder vergleichbar) ausgebracht werden.
- A4 - Anlage und Entwicklung von mind. 3-5 m breiten Saumstreifen aus Gräsern und Wildkräutern in den Randbereichen des Flurstücks auf etwa 580 m² (Rieger-Hofmann, Mischung Nr. 08 Schmetterlings- und Wildbienen-saum oder vergleichbar). Aufschüttung von mind. fünf flachen Steinhäufen (Schütthöhe < 30 cm) in den Saumbereichen als Trockenstandorte und Versteckmöglichkeit für Kleintiere. Als Mähgrenze zum angrenzenden Wiesenbereich sind unbehandelte Holzpflocke in Abständen von ca. 30 m einzurammen.

Pflege:

- Mahd der Wiesenbereiche (A3) zweimal jährlich (1. Mahd nach 15. Juni; 2. Mahd nach 15. August) mit Abtransport des Mahdgutes. Mind. 5 Schröpfungsschnitte im ersten Jahr der Ansaat. Belassen von 15 % der Wie-

- senfläche an jährlich wechselnden Stellen (Inselmahd). Alternativ Schafbeweidung nach Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde möglich.
- Mahd der Saumbereiche (A4) alle 2 Jahre nach dem Winter mit Abtransport des Mahdgutes.
 - Abschnittsweiser Rückschnitt der Gehölzinsel (A1) (um max. 1/3) außerhalb der Vegetationszeit zur Bestandspflege. Erforderlichkeit, Zeitpunkt und Häufigkeit in Abstimmung mit Unterer Naturschutzbehörde (ca. 7-12-jähriger Zyklus).
 - Aufbau-, Erziehungs- und Pflegeschnitte der Obstbäume (A2) je nach Erforderlichkeit, insbesondere in den ersten fünf Jahren nach der Pflanzung. Die Obstgehölze sind bedarfsgerecht zu wässern.
 - Das Aufkommen von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben, sind zu entfernen.
 - Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Ansaaten (A3 und A4) sind im Jahr der Baufeldfreimachung umzusetzen, die Gehölzpflanzungen (A1 und A2) in der darauf folgenden Pflanzperiode.

13. Werbeanlagen

- 13.1** Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur im Bereich der Attika und auf der Frontseite des Haupteinganges des jeweiligen Gewerbebetriebes zulässig. Die Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 0,80 m und in der Gesamtlänge die Hälfte der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.
- 13.2** Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen auf der Frontseite des Haupteinganges des jeweiligen Gewerbebetriebes (d.h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.
- 13.3** Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind unzulässig.
- 13.4** Im Bereich der Zufahrt zum jeweiligen Gewerbebetrieb ist maximal eine freistehende Werbetafel mit einer maximalen Ansichtsfläche von 5 m² und einer Höhe von maximal 3 m zulässig.

14. Ver- und Entsorgungsleitungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung von Neubauten im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

15. Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Nr. 17 BauGB).

16. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Nr. 36 „Haldenloh III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Textliche Hinweise

Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

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 Grundstückes, 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 aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei der ordnungsmäßigen Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais- Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Gewerbegebieten eine Bereitstellung von mindestens 1600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind in Gewerbegebieten im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Mindestabstände zwischen Bauten und Starkstromleitungen müssen den Vorschriften des Verbandes Deutscher Elektrotechniker VDE 0132 und 0210 entsprechen. Zur Durchführung eines sicheren Löschangriffs muss der Abstand zwischen dem möglichen Standplatz eines Strahlrohres (z.B. Geländeoberfläche, Balkon, Traufe) und den Leiterseilen mindestens 9,50 m betragen.

Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die auf die im Bebauungsplan Bezug genommenen DIN-Vorschriften, Normblätter, Richtlinien und Regelwerke können in der Verwaltungsgemeinschaft Welden, bei der auch der Bebauungsplan Nr. 36 „Haldenloh III“ zur Einsicht bereit liegt, eingesehen werden.

Welden, _____

Peter Bergmeir
Erster Bürgermeister